

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Savigné-sur-Lathan



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : contact@urban-ism.fr
site : www.urban-ism.fr



**THEMA Environnement
Agence Ouest**
181 rue Georges Guynemer
44 150 ANCENIS
tél : 02 40 09 62 91
fax : 02 40 09 62 78
mail : thema.ancenis@orange.fr

Règlement

- Pièce écrite

Pièce n°4.a

APPROBATION

MARS 2015

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 11 mars 2015

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,

Solange CRESSON

SOMMAIRE

I. Dispositions générales 6

Article 1 : Champ d'application du PLU	6
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	6
Article 3 : Division du territoire en zones	6
Article 4 : Emplacements réservés	8
Article 5 : Reconstruction après sinistre	8
Article 6 : Espaces Boisés Classés	8

II. dispositions applicables aux zones urbaines 9**Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA 9**

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	10
Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	10
Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	11
Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	12
Article UA-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	13
Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13
Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	14
Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
Article UA-9 : Emprise au sol des constructions	14
Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions	14
Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	15
Article UA-12 : Réalisation d'aires de stationnement	19
Article UA-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	19
Article UA-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	20
Article UA-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	20
Article UA-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	20

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB 21

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	22
Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	22
Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	23
Article UB-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	24
Article UB-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	25
Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	25
Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	27
Article UB-9 : Emprise au sol des constructions	27
Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions	27
Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	27
Article UB-12 : Réalisation d'aires de stationnement	31
Article UB-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	32
Article UB-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	32

Article UB-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	32
Article UB-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	33

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC 34

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	34
Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	34
Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	36
Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	36
Article UC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	37
Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	37
Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	38
Article UC-9 : Emprise au sol des constructions	39
Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions	39
Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	39
Article UC-12 : Réalisation d'aires de stationnement	42
Article UC-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	42
Article UC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	43
Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	43
Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	43

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UE 44

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	44
Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	44
Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	45
Article UE-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	46
Article UE-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	47
Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	47
Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	47
Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	48
Article UE-9 : Emprise au sol des constructions	48
Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions	48
Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	48
Article UE-12 : Réalisation d'aires de stationnement	52
Article UE-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	52
Article UE-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	52
Article UE-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	52
Article UE-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	53

III. dispositions applicables aux zones à urbaniser 54

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUM 54

Article 1AUM-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	54
Article 1AUM-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	55
Article 1AUM-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	56
Article 1AUM-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	56
Article 1AUM-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	57
Article 1AUM-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	57
Article 1AUM-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	58
Article 1AUM-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	59
Article 1AUM-9 : Emprise au sol des constructions	59

Article 1AUM-10 : Hauteur maximale des constructions	59
Article 1AUM-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	59
Article 1AUM-12 : Réalisation d'aires de stationnement	62
Article 1AUM-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	63
Article 1AUM-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	63
Article 1AUM-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	64
Article 1AUM-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	64

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AUM 65

Article 2AUM-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	65
Article 2AUM-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	65
Article 2AUM-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	66
Article 2AUM-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	66
Article 2AUM-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	66
Article 2AUM-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	66
Article 2AUM-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	66
Article 2AUM-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	67
Article 2AUM-9 : Emprise au sol des constructions	67
Article 2AUM-10 : Hauteur maximale des constructions	67
Article 2AUM-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	67
Article 2AUM-12 : Réalisation d'aires de stationnement	67
Article 2AUM-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	67
Article 2AUM-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	67
Article 2AUM-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	67
Article 2AUM-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	68

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AUC 69

Article 2AUC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	69
Article 2AUC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	69
Article 2AUC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	70
Article 2AUC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	70
Article 2AUC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	70
Article 2AUC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	70
Article 2AUC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	70
Article 2AUC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	71
Article 2AUC-9 : Emprise au sol des constructions	71
Article 2AUC-10 : Hauteur maximale des constructions	71
Article 2AUC-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	71
Article 2AUC-12 : Réalisation d'aires de stationnement	71
Article 2AUC-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	71
Article 2AUC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	71
Article 2AUC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	72
Article 2AUC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	72

IV. dispositions applicables aux zones agricoles 73

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A 73

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	74
Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	74
Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	77
Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	77

Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	78
Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	78
Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	79
Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	79
Article A-9 : Emprise au sol des constructions	79
Article A-10 : Hauteur maximale des constructions	79
Article A-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	80
Article A-12 : Réalisation d'aires de stationnement	84
Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	84
Article A-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	85
Article A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	85
Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	85

V. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 86

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N 86

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	87
Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	87
Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	90
Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	90
Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	91
Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	91
Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	92
Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	92
Article N-9 : Emprise au sol des constructions	92
Article N-10 : Hauteur maximale des constructions	92
Article N-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	93
Article N-12 : Réalisation d'aires de stationnement	98
Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	98
Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	98
Article N-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	98
Article N-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	98

VI. Annexes relatives au retrait-gonflement des argiles 99

VII. Annexes relatives aux sites potentiellement pollués 100

VIII. Annexes relatives à la protection du patrimoine bâti au titre du L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme 101

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Savigné-sur-Lathan en Indre-et-Loire.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2 du Code de l'urbanisme - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 du Code de l'urbanisme - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 du Code de l'urbanisme - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-21 du Code de l'urbanisme - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARCHEOLOGIE - Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

➔ **Zones urbaines**, dites zones « **U** », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones **U** :

➔ **UA** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes déjà urbanisées ;

- ➔ **UB** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties récentes déjà urbanisées au sein de laquelle l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée. Il est créé :
 - ➔ **un secteur UBr** au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent,
 - ➔ **un secteur UBa** au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur ;
- ➔ **UC** : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités. Il est créé :
 - ➔ **un secteur UCr** au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent ;
 - ➔ **un secteur UCa** au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur ;
- ➔ **UE** : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements collectifs ;
- ➔ **Zones à urbaniser**, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distinguera :
 - ➔ **la zone AU** au sein de laquelle les constructions sont autorisées (*appelées 1AU*) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Il est créé une **zone 1AUM** à vocation mixte (habitat, équipements, activités) ;
 - ➔ **la zone AU « stricte » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Il est créé une **zone 2AUM**, réserve foncière à vocation mixte (habitat, équipements, activités) et une **zone 2AUC**, réserve foncière à vocation dominante d'activités.
- ➔ **Zones agricoles**, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est créé plusieurs secteurs :
 - ➔ **le secteur Ad** délimitant les sites d'exploitation agricole au sein desquels les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisées ;
 - ➔ **le secteur Ah** délimitant des écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;
 - ➔ **le secteur Ap** identifiant les entités agricoles nécessitant d'être protégées de toute urbanisation au regard de leur sensibilité paysagère ;
- ➔ **Zones naturelles et forestières**, dites zones « **N** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des secteurs y sont identifiés :
 - ➔ **un secteur Ne** identifiant les sites d'accueil d'équipements existants en milieu naturel

et leur permettant une évolution encadrée, dans le respect du caractère naturel des lieux ;

- ➔ **un secteur Nh** délimitant le bâti existant au sein de l'espace naturel et forestier et lui permettant une évolution modérée ;
- ➔ **un secteur Nj** identifiant des ensembles de jardins ayant un intérêt paysager et n'autorisant que les abris de jardins.

ARTICLE 4 : EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en annexes du dossier de PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

ARTICLE 6 : ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone UA :**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat dans laquelle on trouve aussi des commerces, services et équipements.

➔ **Identification :**

Cette zone correspond au centre-bourg historique délimité par les remparts ainsi que ses abords immédiats : frange extérieure des remparts et entrées sur les remparts. Il s'agit d'espaces urbanisés densément bâtis, caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie.

La zone UA est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usée, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes du Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Cette zone peut également être concernée par un site potentiellement pollué. Il convient de s'en assurer par la consultation de l'annexe du Règlement-Pièce écrite sur la base de données BASIAS, qui ne constitue pas toutefois une liste exhaustive, et de prendre les mesures de précaution adéquates, le cas échéant.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Destination :**

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- ➔ favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- ➔ promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- ➔ de préserver la qualité architecturale du bâti ;
- ➔ permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UA-2

Sont en outre interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ➔ les constructions et installations à usage industriel ;
- ➔ les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- ➔ le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- ➔ l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- ➔ l'aménagement de terrains destinés aux Habitations Légères de Loisirs ;
- ➔ les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- ➔ le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- ➔ les carrières et extractions de matériaux ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (**cf. article UA-11**).
- ➔ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- **de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la qualification de l'entrée Est du bourg (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),**

- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme que :

- l'extension mesurée des bâtiments existants implantés dans la zone UA, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- la construction d'annexes aux habitations implantées dans la zone UA (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier de randonnée...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...) ;

- ne sont admis, dans le reste de la zone UA, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA-1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

Article UA-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- ➔ en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- ➔ lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1.50 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- ➔ dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- ➔ dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- ➔ pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UA-9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme). **Dans le périmètre du site inscrit des Anciens Rempart, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **De plus, pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (cf. annexes de ce présent Règlement-pièce écrite), la volumétrie générale du bâti (pente des toitures, hauteur, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures) et les matériaux d'origine doivent être respectés, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une extension.** Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Le petit patrimoine identifié également au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux...).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

A l'intérieur du périmètre du site inscrit des Anciens remparts, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

La réalisation de sous-sol est interdite.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus (beige, gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir un verni brillant.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

➔ Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

➔ Autres constructions :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ➔ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- ➔ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- ➔ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations.

6 - Vérandas et abris de piscine

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. **Si une clôture est édifée :**

- ➔ **pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;**
- ➔ la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.80 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- ➔ **dans le cas d'une édification donnant sur la voie publique**, elle doit être constituée soit :
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.80 m, sans excéder 2.20 m ;
 - d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- ➔ **dans le cas d'une clôture édifée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N, elle doit être constituée soit :**
 - d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil.
- ➔ **dans les autres cas**, elle doit être constituée soit :
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.80 m, sans excéder 2.20 m ;
 - d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
 - d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,

- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
- ➔ de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium).

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.

8 - Éléments de paysage à protéger :

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés. Toutefois,

- ➔ concernant les alignements arborés, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire, la création d'accès, de liaisons douces, un réaménagement de l'espace public ou la prise en compte de la sécurité routière le justifie.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de son remplacement par la même essence ou une essence équivalente (même silhouette ou même port...);

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des jardins d'ornementation (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation de sujet(s) concourant au maintien de l'identité de cet élément de paysage.

Article UA-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré **en dehors de la voie publique**.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 1 place minimum de stationnement par logement.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article UA-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Sur un terrain non déjà planté, toute construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UA-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UA-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone UB :**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat dans laquelle on trouve aussi des commerces, services et équipements.

➔ **Identification :**

Elle identifie les espaces agglomérés récents du bourg de Savigné-sur-Lathan et de l'ensemble urbanisé de Maudou, au nord du bourg.

Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti.

Il est créé **un secteur UBr** au Pont de la Forge au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation, visant à encadrer une éventuelle opération de renouvellement urbain, sont à prendre en compte.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception de Maudou et de certaines extrémités des extensions récentes. Pour ces espaces, il est alors créé un secteur **UBa**, au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes du Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Cette zone peut également être concernée par un site potentiellement pollué. Il convient de s'en assurer par la consultation de l'annexe du Règlement-Pièce écrite sur la base de données BASIAS, qui ne constitue pas toutefois une liste exhaustive, et de prendre les mesures de précaution adéquates, le cas échéant.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Destination :**

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- ➔ favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- ➔ encadrer l'opération de renouvellement urbain du Pont de la Forge par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UB-2

Sont en outre interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sauf celles liées à une exploitation agricole existante ;
- ➔ les constructions et installations à usage industriel ;
- ➔ les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- ➔ le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- ➔ l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- ➔ l'aménagement de terrains destinés aux Habitations Légères de Loisirs ;
- ➔ les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- ➔ le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- ➔ les carrières et extractions de matériaux ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (**cf. article UB-11**).
- ➔ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ➔ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant

causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,

- ➔ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et sous réserve :

- ➔ **dans l'ensemble de la zone**, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la qualification de l'entrée Est du bourg (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),
- ➔ **dans l'ensemble du secteur UBr**, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme que :

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants implantés dans la zone UB, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ➔ la construction d'annexes aux habitations implantées dans la zone UB (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier de randonnée...) ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...) ;

- ne sont admis, dans le reste de la zone UB, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB-1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De plus, conformément au Règlement-Documents Graphiques, la création d'accès sur une certaine portion de la RD49, côté avenue de Touraine, est strictement interdite pour des raisons de sécurité routière.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

En outre, dans le secteur UBr, les principes de desserte et la typologie des voiries automobiles et des liaisons douces à créer prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter pour certaines voies, à savoir :

- la voie principale de desserte sera d'une emprise minimale de 7 m intégrant une chaussée, un traitement paysager et une liaison douce ;
- les autres voies de desserte automobile prendront la forme d'une chaussée mixte (voie partagée entre piétons et véhicules) d'une largeur comprise entre 5 et 6.50 m ;
- les liaisons douces auront une emprise d'une largeur minimum de 1.50 m sur une emprise de voie de 3 m au minimum.

Article UB-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- **Dans le secteur UBa**, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- **Dans le reste de la zone UB**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être

autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

Article UB-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans l'ensemble du secteur UBa, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone UB, cet article n'est pas règlementé.

Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

➔ **Dans le secteur UBr, pour les constructions à usage d'habitation**, afin de structurer les voies de

desserte et les places et placettes existantes ou à créer et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre-bourg ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation du secteur devra privilégier les accroches bâties à l'alignement, sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Quelques implantations en retrait pourront être autorisées, si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique : forme urbaine, topographie, contraintes techniques de raccordement aux réseaux, respect du droit au soleil... Les constructions implantées en retrait doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

➡ **Dans le secteur UBr pour les autres constructions, et dans le reste de la zone toutes constructions confondues**, les constructions doivent être implantées :

- ➡ avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des routes départementales,
- ➡ à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

➡ **Dans le secteur UBr, pour les constructions à usage d'habitation**, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

➡ **Dans le secteur UBr pour les autres constructions, et dans le reste de la zone toutes constructions confondues**, les constructions doivent être implantées :

- ➡ soit sur limite(s) séparative(s),
- ➡ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

Dans le secteur UBr, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage, à l'exception des équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 10 m.

Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de

construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **De plus, pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2² du Code l'Urbanisme (cf. annexes de ce présent Règlement-pièce écrite), la volumétrie générale du bâti (pente des toitures, hauteur, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures) et les matériaux d'origine doivent être respectés, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une extension.** Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

La réalisation de sous-sol est interdite.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus (beige, gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir un verni brillant.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

➔ Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

➔ Autres constructions :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations.

6 - Vérandas et abris de piscine

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. **Si une clôture est édifée :**

- **pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;**
- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.60 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la

hauteur de ce mur et son aspect ;

➔ **dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N, elle doit être constituée soit :**

- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;

➔ **dans les autres cas, elle doit être constituée soit :**

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.60 m, sans excéder 2 m ;
- ➔ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
- ➔ **uniquement dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative**, de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium).

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.

8 - Éléments de paysage à protéger :

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des jardins d'ornementation (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'une annexe, création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation de sujet(s) concourant au maintien de l'identité de l'élément paysager.

Article UB-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré **en dehors de la voie publique**.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article UB-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Sur un terrain non déjà planté, toute construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

De plus, dans le secteur UBr, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- un espace vert accessible au public d'une superficie minimale de 2000 m² doit être aménagé. Le cas échéant, il pourra intégrer les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, les pentes du bassin seront douces afin de permettre son utilisation comme espace de loisirs et de détente lorsqu'il n'est pas en eau ;
- un espace tampon de 10 m de largeur au minimum doit être planté en lisière sud. Il prendra la forme d'une banquette enherbée ponctuée de bosquets arborés plantés de manière aléatoire.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UB-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UB-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone UC :**

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de service).

➔ **Identification :**

La zone UC identifie les pôles d'activités existants du bourg de la Gare et de Long Boyau. Un secteur **UCr** est créé à Long Boyau, au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont édictées afin d'organiser la restructuration de cette partie du bourg (renouvellement urbain du Pont de la Forge, nouvelle voie de desserte à créer avec la RD49, traitement paysager et intégrateur de la lisière sud du bourg...).

Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception de la Bigotterie, faisant alors l'objet d'un secteur **UCa** au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes du Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Cette zone peut également être concernée par un site potentiellement pollué. Il convient de s'en assurer par la consultation de l'annexe du Règlement-Pièce écrite sur la base de données BASIAS, qui ne constitue pas toutefois une liste exhaustive, et de prendre les mesures de précaution adéquates, le cas échéant.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place, voire l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère et en prenant en compte la proximité d'habitations.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC-2.

Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir

ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

- ➔ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ➔ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ➔ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ➔ **de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la qualification de l'entrée Est du bourg (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),**
- ➔ **dans le secteur UCr, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),**

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux, de services ;
- ➔ les constructions et installations à usage d'entrepôts ;
- ➔ les constructions et installations liées à l'activité agricole dont le caractère commercial ou artisanal est nettement marqué (coopérative, silos, etc.), **à l'exception du secteur UCa ;**
- ➔ les constructions et installations à usage d'équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone (services techniques, caserne de pompiers, par exemple) ;
- ➔ les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone ;
- ➔ l'extension des constructions existantes ne rentrant pas dans les utilisations et occupations du sol autorisées dans le secteur ;
- ➔ les parcs de stationnement ;
- ➔ les logements directement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, à condition d'être intégrés dans le volume de la construction à usage d'activités ;
- ➔ les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée sur le même lieu ;
- ➔ les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales... à l'exception des parcs

photovoltaïques au sol).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- ➡ **Dans le secteur UCa**, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- ➡ **Dans le reste de la zone UC**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Article UC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans l'ensemble du secteur UCa, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone UC, cet article n'est pas règlementé.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- ➔ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- ➔ soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- ➔ soit sur limite(s) séparative(s),
- ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 m.

Toutefois si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 m, à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Article UC-9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage, à l'exception des équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 10 m.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 5) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 5) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

La réalisation de sous-sol est interdite.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus (beige, gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir un verni brillant.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ➔ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- ➔ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- ➔ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'équipements, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations.

6 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. **Si une clôture est édifiée :**

- ➔ la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- ➔ **uniquement dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N, elle doit être constituée soit :**
 - ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
- ➔ **dans les autres cas, elle doit être constituée soit :**
 - ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2.40 m ;
 - ➔ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
 - ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,
 - ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - ➔ **uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative**, de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium) ;

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.

Article UC-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public et/ou des salariés, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article UC-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction

dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

De plus, au sein du secteur UCr, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la lisière sud du site doit faire l'objet d'un traitement paysager intégrateur sous forme d'une haie souple arbustive et arborée s'inspirant du registre de la haie bocagère à double strate.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone UE :**

C'est une zone à vocation dominante d'équipements collectifs.

➔ **Identification :**

La zone UE identifie les pôles d'équipements du bourg (collège, caserne de pompiers/plateforme sportive du Saviparc).

Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usée, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes du Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Cette zone peut également être concernée par un site potentiellement pollué. Il convient de s'en assurer par la consultation de l'annexe du Règlement-Pièce écrite sur la base de données BASIAS, qui ne constitue pas toutefois une liste exhaustive, et de prendre les mesures de précaution adéquates, le cas échéant.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Elles visent à permettre l'évolution des équipements en place, voire l'installation de nouveaux, tout en veillant à leur intégration paysagère et en prenant en compte la proximité d'habitations.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE-2.

Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de

l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements : logement de fonction, bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, ateliers, etc.
- le changement de destination à vocation d'habitation, d'activités commerciales ou d'hébergement des bâtiments existants ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales... à l'exception des parcs photovoltaïques au sol).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques

proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UE-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Article UE-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- ➔ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- ➔ soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- ➔ soit sur limite(s) séparative(s),
- ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 m.

Toutefois si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 m, à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Article UE-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 5) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 5) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

La réalisation de sous-sol est interdite.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ;

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus (beige, gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir un verni brillant.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ➔ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- ➔ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- ➔ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'équipements, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée.

6 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. **Si une clôture est édifiée :**

- ➔ la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- ➔ **uniquement dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N, elle doit être constituée soit :**
 - d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
- ➔ **dans les autres cas, elle doit être constituée soit :**
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2.40 m ;
 - d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
 - d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,
 - d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - **uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative**, de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium).

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la

construction principale.

Article UE-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public et/ou des salariés, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article UE-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

De plus, conformément au Règlement-Document graphique, un traitement paysager intégrateur doit être mis en œuvre au sud du Saviparc. Il prendra la forme d'une haie souple arbustive et arborée s'inspirant du registre de la haie bocagère à double strate.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UE-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUM

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ Caractère de la zone 1AUM :

C'est une zone à vocation mixte permettant d'articuler des fonctions d'habitat, d'équipements et d'activités compatibles avec la proximité immédiate d'habitation. Il s'agit d'un secteur naturel de la commune qui pourra être urbanisé immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

➔ Identification :

La zone 1AUM correspond au site des Vignes qui pourra faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes du Règlement- Pièce écrite pour le risque argiles).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ Destination :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme, en matière d'accueil de population nouvelle en complément des terrains libres ponctuels à combler dans l'agglomération.

➔ Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne à l'opération.

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans l'agglomération, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUM-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUM-2.

Article 1AUM-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. article 1AUM-11).
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 - Expression de la règle :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone : les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales..., à l'exception des parcs photovoltaïques au sol).

Sont en outre admises, sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,

et sous réserve :

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne,
- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les habitations et leurs annexes ;
- les constructions et installations à usage d'équipement collectif ;
- les constructions et installations à usage de commerce, de bureau, de services, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;

- ➔ les cimetières ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUM-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De plus, conformément au Règlement - Documents Graphiques, la création d'accès automobiles n'est pas autorisée sur les rues du Noyer Vert et de Paimperdu, à l'exception de ceux des voies de desserte prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

En outre, les principes de desserte et la typologie des voiries automobiles et des liaisons douces à créer prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter pour certaines voies, à savoir :

- ➔ les voies principales de desserte prendront la forme d'une chaussée mixte (voie partagée entre piétons et véhicules) d'une largeur comprise entre 5 et 6.50 m ;
- ➔ les liaisons douces auront une emprise d'une largeur minimum de 1.50 m sur une emprise de voie de 3 m au minimum.

Article 1AUM-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- ➔ que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- ➔ que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

Article 1AUM-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 1AUM-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation des constructions par rapport à la rue du Noyer Vert doit respecter un retrait minimal de 2 m visant à permettre la mise en valeur du noyer remarquable.

Concernant les autres voies et emprises publiques, afin de structurer les voies de desserte et les places et placettes existantes ou à créer et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre-bourg ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation du secteur devra privilégier les accroches bâties à l'alignement, sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Quelques implantations en retrait pourront être autorisées, s'il s'agit d'un équipement collectif ou si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique : forme urbaine, topographie, contraintes techniques de raccordement aux réseaux, respect du droit au soleil...

Les constructions implantées en retrait doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article 1AUM-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

Les constructions principales, à l'exception des équipements collectifs, doivent être implantées au moins sur une limite séparative. Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 m par rapport à cette limite.

Les autres constructions doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUM-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUM-9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 1AUM-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Article 1AUM-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

La réalisation de sous-sol est interdite.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus (beige, gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir un verni brillant.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

→ **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

→ **Autres constructions :**

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur).

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations.

6 - Vérandas et abris de piscine

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. **Si une clôture est édifiée :**

- ➔ **il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;**
- ➔ la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.60 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- ➔ **elle doit être constituée soit :**
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.60 m, sans excéder 2 m ;
 - d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
 - d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,
 - d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - **uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative**, de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium).

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.

8 - Eléments de paysage à protéger :

L'arbre remarquable identifié au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doit être conservé. Toutefois, son abattage peut être admis si son état sanitaire le justifie.

Cette autorisation sera assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de son remplacement par la même essence ou une essence équivalente (même silhouette ou même port...).

Article 1AUM-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré **en dehors de la voie publique.**

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

De plus, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le site des Vignes I Est, un espace de stationnement d'une cinquantaine de places doit être aménagé.

Article 1AUM-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Toute construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

De plus, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- ➔ un espace de jardins et/ou vergers communautaires d'une superficie minimale de 200 m² doit être aménagé **dans les Vignes I Nord** ;
- ➔ un espace vert accessible au public d'une superficie minimale de 3000 m² doit être aménagé **dans les Vignes I Nord**. Le cas échéant, il pourra intégrer les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, les pentes du bassin seront douces afin de permettre son utilisation comme espace de loisirs et de détente lorsqu'il n'est pas en eau ;
- ➔ le traitement paysager de la lisière nord du site des **Vignes I Nord** doit permettre la mise en valeur du noyer remarquable grâce à un recul des constructions adéquat, le recul prenant la forme d'une banquette enherbée ;
- ➔ le traitement paysager de la lisière des lisières Est des **dans les Vignes I Nord et Est** doit prendre la forme d'une haie souple arbustive et arborée s'inspirant du registre de la haie bocagère à double strate.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUM-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 1AUM-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 1AUM-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUM

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone 2AUM :**

C'est une zone à vocation mixte permettant d'articuler des fonctions d'habitat, d'équipements et d'activités compatibles avec la proximité immédiate d'habitation dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les réseaux d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

➔ **Identification :**

La zone 2AUM correspond à l'extension projetée du quartier des Vignes, placée en réserve foncière et donc non constructible dans l'immédiat.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes du Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Destination :**

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement à plus long terme de la commune.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Eviter toute occupation ou utilisation des sols incompatible avec un aménagement cohérent futur de la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUM-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AUM-2.

Article 2AUM-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

- ➔ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 - Expression de la règle :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, seuls sont admis dans l'ensemble de la zone :

- ➔ les cimetières,
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUM-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 2AUM-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementé.

Article 2AUM-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 2AUM-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général autorisés dans la zone et des cimetières, ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Article 2AUM-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général autorisés dans la zone et des cimetières, ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Article 2AUM-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2AUM-9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2AUM-10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 2AUM-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

Non règlementé.

Article 2AUM-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 2AUM-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AUM-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article 2AUM-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 2AUM-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUC

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone 2AUC :**

C'est une zone à vocation dominante d'activités dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les réseaux d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

➔ **Identification :**

La zone 2AUC correspond à l'extension projetée de l'espace artisanal et commercial de la Gare. Elle est placée en réserve foncière et donc non constructible dans l'immédiat.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes du Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Cette zone peut également être concernée par un site potentiellement pollué. Il convient de s'en assurer par la consultation de l'annexe du Règlement-Pièce écrite sur la base de données BASIAS, qui ne constitue pas toutefois une liste exhaustive, et de prendre les mesures de précaution adéquates, le cas échéant.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Destination :**

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement à plus long terme de la commune.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Eviter toute occupation ou utilisation des sols incompatible avec un aménagement cohérent futur de la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AUC-2.

Article 2AUC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - **Rappels :**

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire

communal, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

- ➔ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 - Expression de la règle :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, seuls sont admis dans l'ensemble de la zone les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Conformément au Règlement - Documents Graphiques, la création d'accès automobiles n'est pas autorisée sur la RD49 et la rue de la Gare, à l'exception de ceux des voies de desserte prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les principes de desserte et la typologie des voiries automobiles à créer prévues **aux Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont à respecter. Notamment, la voie de desserte principale qui doit être réalisée entre la rue de la Gare et la RD49 sera d'une largeur minimale de 10 m intégrant une chaussée, une liaison douce et un traitement paysager.

Article 2AUC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementé.

Article 2AUC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 2AUC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général autorisés dans la zone ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Article 2AUC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou

d'intérêt général autorisés dans la zone ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Article 2AUC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2AUC-9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2AUC-10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 2AUC-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

Non règlementé.

Article 2AUC-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 2AUC-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- ➔ la voie principale de desserte à réaliser entre la rue de la Gare et la RD49 doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif reprenant le registre de l'alignement arboré planté de manière aléatoire ;
- ➔ un espace tampon de 10 m de largeur au minimum doit être planté en lisière Est avec l'écart ancien de Long Boyau. Il prendra la forme d'une banquette enherbée ponctuée de bosquets arborés plantés de manière aléatoire ;
- ➔ le traitement paysager de la lisière sud du site avec l'espace agricole doit prendre la forme d'une haie souple arbustive et arborée s'inspirant du registre de la haie bocagère à double strate.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AUC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article 2AUC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 2AUC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone A :**

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

➔ **Identification :**

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune. Il est créé trois secteurs permettant de tenir compte de certaines entités agricoles :

- ➔ **le secteur Ad** délimitant les sites d'exploitation agricole existant au sein desquels les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisées ;
- ➔ **le secteur Ah** délimitant des écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant, sans exclure un retour à l'exploitation agricole ;
- ➔ **le secteur Ap** identifiant les entités agricoles nécessitant d'être protégées de toute urbanisation au regard de leur sensibilité paysagère (abords d'édifices remarquables...) ou écologique (vallées, site NATURA 2000...) ou de nuisances (abords habités de Maudou...).

Cette zone est concernée pour tout ou partie par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes du Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Cette zone peut également être concernée par un site potentiellement pollué. Il convient de s'en assurer par la consultation de l'annexe du Règlement-Pièce écrite sur la base de données BASIAS, qui ne constitue pas toutefois une liste exhaustive, et de prendre les mesures de précaution adéquates, le cas échéant.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Destination :**

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- ➔ protéger les terres et les exploitations agricoles,
- ➔ permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- ➔ favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

En outre, pour les douves de la maison forte de la Roulinière identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, du fait de leur intérêt historique, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des douves.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (**cf. article A-11**).
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Ad, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, sanitaires...) ;
- le changement de destination à usage d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, auberge à la ferme, salle de réception...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- le changement de destination à usage d'activité dans le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, sanitaires...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document ;

- ➔ le logement des exploitants agricoles en construction nouvelle ou en changement de destination, sous réserve, dans ce dernier cas, de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m², sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée, et d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Ah, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - et qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée, et d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- ➔ le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, salle de réception...), d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - et de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes ;
 - et pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ le changement de destination à usage agricole (activité principale ou prolongement de l'activité) de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- ➔ les installations nécessaires à l'activité agricole de faible emprise au sol (dispositif d'irrigation, par exemple) ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...) sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

sont admises, dans le reste de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ➔ les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- ➔ soit sur limite(s) séparative(s),
- ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A-9 : Emprise au sol des constructions

1 - Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

2 - Expression de la règle :

Pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas réglementée à l'article A-2, l'emprise au sol maximale de la construction est fixée à 15% maximum de la surface du terrain. **Les constructions nécessaires à l'activité agricole et à son prolongement ne sont pas concernées par cette disposition.**

Article A-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

- ➔ Pour les constructions à usage agricole, les équipements collectifs ou de services publics, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- ➔ Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée au sommet de l'acrotère ou au faîtage ne peut excéder 8 m.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Article A-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

De plus, pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (cf. annexes de ce présent Règlement-pièce écrite), la volumétrie générale du bâti (pente des toitures, hauteur, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures) et les matériaux d'origine doivent être respectés, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une extension. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Le petit patrimoine identifié également au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux...).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

La réalisation de sous-sol est interdite.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Pour les constructions à usage agricole :

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur, sans écran végétal à proximité, un bardage ou un enduit de teinte moyenne s'accordant avec l'environnement (nuances de gris et beiges moyens) pourra être choisi.

En cas d'extension, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Pour les autres constructions :

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation

de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus (beige, gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir un verni brillant.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

➔ Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

➔ Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Pour les constructions à usage agricole :

Le matériau de couverture peut, **en plus des dispositions énumérées ci-après pour les « Autres constructions »**, être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade ou en fibrociment en conservant la teinte d'origine.

En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Autres constructions :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ➔ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- ➔ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- ➔ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non

couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations.

6 - Vérandas et abris de piscine

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - Clôtures

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. **Si une clôture est édifiée :**

- ➡ la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.60 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- ➡ elle doit être constituée soit :
 - ➡ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.60 m, sans excéder 2 m ;
 - ➡ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
 - ➡ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,
 - ➡ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées

(exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.

8 - Eléments de paysage à protéger :

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés. Toutefois :

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des jardins d'ornementation (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'une annexe, création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation de sujet(s) concourant au maintien de l'identité de l'élément paysager.

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies arborées peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, irrigation, passage de réseaux etc.).

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent ;

- ➔ concernant la ripisylve des vallées, l'abattage de quelques sujets peut être admis si leur état sanitaire le justifie, s'ils concourent à entraver le libre écoulement des eaux ou s'il est justifié dans le cas de travaux de restauration des berges.

Article A-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la

Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone N :**

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels et forestier.

➔ **Identification :**

La zone N identifie l'ensemble des massifs forestiers de la commune ainsi que les grands étangs du territoire. Des secteurs y sont identifiés afin de tenir compte d'occupation et d'utilisation du sol spécifiques :

- ➔ **un secteur Ne** identifiant les sites d'accueil d'équipements en milieu naturel (station d'épuration, stade, déchetterie) et leur permettant une évolution encadrée, dans le respect du caractère naturel des lieux ;
- ➔ **un secteur Nh** délimitant le bâti existant au sein de l'espace naturel et forestier et lui permettant une évolution modérée ;
- ➔ **un secteur Nj** identifiant les ensembles de jardins au cœur du centre-bourg et au long des anciens remparts ayant un intérêt paysager et n'autorisant que les abris de jardins.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes du Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Cette zone peut également être concernée par un site potentiellement pollué. Il convient de s'en assurer par la consultation de l'annexe du Règlement-Pièce écrite sur la base de données BASIAS, qui ne constitue pas toutefois une liste exhaustive, et de prendre les mesures de précaution adéquates, le cas échéant.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Destination :**

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N-2. et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (**cf. article N-11**).
- ➔ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.
- ➔ Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au Règlement - Documents graphiques.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ➔ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ➔ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

Sous réserve, pour le secteur Nj, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la qualification de l'entrée Est du bourg (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Ne uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ l'aménagement de terrain de sport ainsi que les vestiaires liés au fonctionnement d'équipements sportifs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ➔ les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, déchetterie, etc.) ;
- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;

- ➔ les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, local d'accueil...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ➔ les aires de stationnement à condition de ne pas remettre en cause la perméabilité des sols ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Nh uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - et qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée, et d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- ➔ le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, salle de réception...), d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - et de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes ;
 - et pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ le changement de destination à usage agricole (activité principale ou prolongement de l'activité) de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

- Ne sont admis, dans le secteur Nj, que les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- ➔ la construction d'abri de jardin, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ l'extension des constructions existantes ;
- ➔ les annexes aux habitations existantes ;
- ➔ les parcs de stationnement ;
- ➔ l'aménagement de liaisons douces ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

- sont admises, dans le reste de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- ➔ l'aménagement de sentiers de découverte ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ➔ les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...) sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'activité agricole ainsi que les installations nécessaires à l'activité agricole de faible emprise au sol (dispositif d'irrigation, par exemple) ;
- ➔ les autres affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 m par rapport à la limite ;

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article N-9 : Emprise au sol des constructions

1 - Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

2 - Expression de la règle :

Pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas indiquée à l'article N-2, l'emprise au sol maximale de la construction est fixée à 10% maximum de la surface du terrain. **Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ne sont pas concernées par cette disposition.**

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

- ➔ Pour les constructions à usage agricole et forestier, les équipements collectifs ou de services publics, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- ➔ Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée au sommet de l'acrotère ou au faîtage ne peut excéder 8 m.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

De plus, pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code l'Urbanisme (cf. annexes de ce présent Règlement-pièce écrite), la volumétrie générale du bâti (pente des toitures, hauteur, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures) et les matériaux d'origine doivent être respectés, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une extension. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

La réalisation de sous-sol est interdite.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Pour les constructions à usage agricole et forestier :

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques (élevage hors-sol, par exemple) ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur, sans écran végétal à proximité, un bardage ou un enduit de teinte moyenne s'accordant avec l'environnement (nuances de gris et beiges moyens) pourra être choisi.

En cas d'extension, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Pour les autres constructions :

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus (beige, gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir un verni brillant.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

➔ Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

➔ Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Pour les constructions à usage agricole et forestier :

Le matériau de couverture peut, **en plus des dispositions énumérées ci-après pour les « Autres constructions »**, être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade ou en fibrociment en conservant la teinte d'origine.

En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Autres constructions :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ➔ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- ➔ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- ➔ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une

propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Les constructions nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations.

6 - Vérandas et abris de piscine

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - Clôtures

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. **Si une clôture est édifiée :**

- ➡ **dans les secteurs Ne, Nh, Nj**, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.60 m. **Dans le reste de la zone N**, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.20 m. **Dans l'ensemble de la zone N**, une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- ➡ **dans les secteurs Ne, Nh et Nj**, elle doit être constituée soit :
 - ➡ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.60 m, sans excéder 2 m ;
 - ➡ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
 - ➡ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,

- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;

➔ dans le reste de la zone N :

- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.

8 - Eléments de paysage à protéger :

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés. Toutefois :

- ➔ concernant les alignements arborés, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire, la création d'accès ou la prise en compte de la sécurité routière le justifie.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de son remplacement par la même essence ou une essence équivalente (même silhouette ou même port...) ;

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des jardins d'ornementation (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'une annexe, création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation de sujet(s) concourant au maintien de l'identité du boisement.

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies arborées peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, irrigation, passage de réseaux etc.).

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent ;

- ➔ concernant la ripisylve des vallées, l'abattage de quelques sujets peut être admis si leur état sanitaire le justifie, s'ils concourent à entraver le libre écoulement des eaux ou s'il est justifié dans le cas de travaux de restauration des berges ;

9 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Article N-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article N-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

VI. ANNEXES RELATIVES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- ➔ Réaliser les fondations appropriées :
 - ➔ prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
 - ➔ assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
 - ➔ éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.
- ➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
 - ➔ prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
 - ➔ prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- ➔ Eviter les variations localisées d'humidité :
 - ➔ éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
 - ➔ assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
 - ➔ éviter les pompes à usage domestique ;
 - ➔ envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)
- ➔ Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
 - ➔ éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
 - ➔ procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

VII. ANNEXES RELATIVES AUX SITES POTENTIELLEMENT POLLUES

La base de données BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) élaborée par le BRGM, permet de prendre connaissance de sites potentiellement pollués. **Cette liste n'est pas exhaustive.** Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à son endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé ou occupe le site et qu'en conséquence les sols peuvent avoir été souillés ou peuvent l'être. Il convient donc de s'en assurer par des études appropriées, en cas de projet de construction sur l'un des sites mentionnés ci-dessous :

	Identifiant	Type d'activité polluante et nom de l'entreprise	Localisation	Etat d'occupation du site
1	CEN3702465	Station-service, garage	RD 66	En activité
2	CEN3703146	Garage	Route de Langeais à Château-la-Vallière	?
3	CEN3700642	Décharge brute	Pièce de la Grande Reginière	En activité
4	CEN3700014	Fabrication, transformation de matière plastique	Pont Jamineau	En activité
5	CEN3703143	Station-service, garage	RD 49	?
6	CEN3701509	Station d'épuration	Route de Rillé	En activité
7	CEN3700820	Transport	RN 67	En activité
8	CEN3701219	Déchetterie		En activité
9	CEN3701868	Garage		Activité terminée
10	CEN3703412	Station-service		?

Extrait de la base de données BASIAS sur la commune de Savigné-sur-Lathan

VIII. ANNEXES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DU L.123-1-5-III-2 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément au Parti d'aménagement, la démolition du patrimoine remarquable et du petit patrimoine est soumise à autorisation au titre d'une protection par le biais de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme. Cette protection, notamment du petit patrimoine est justifiée par l'intérêt patrimonial et culturel de tels édifices, témoins de pratiques ancestrales, et par sa vulnérabilité, ce patrimoine étant parfois ignoré ou déconsidéré par les propriétaires. Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration, la réhabilitation ou l'extension de tous ces édifices s'effectue dans le respect des matériaux d'origine. L'autorisation de démolir est rappelée à l'article 2 et les mesures de conservations sont transcrites à l'article 11 de chaque zone impactée :

« **Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale** doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **De plus, pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, la volumétrie générale du bâti (pente des toitures, hauteur, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures) et les matériaux d'origine doivent être respectés, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une extension.** Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Le petit patrimoine identifié également au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux...). »

Cette protection a été appliquée au patrimoine architectural identifié dans le diagnostic. Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 sont donc les suivants :

- ➔ **mairie** ➔ d'après le Patrimoine des Communes de l'Indre-et-Loire (édition FLOHIC), la mairie édifiée dans la première moitié du XIXe siècle, est une haute demeure au toit à quatre pans dont les trois baies du rez-de-chaussée possèdent des impostes semi-circulaires. Celles-ci sont ornées de beaux remplages en forme de fleur à quatre pétales. Ses angles sont constitués de grands pilastres avec chapiteau corinthiens. L'enjeu est donc ici en particulier de préserver la typologie des ouvertures et les ornements de la façade ;
- ➔ **maison jaune au cadran solaire** ➔ si le choix de la couleur de la façade peut être discuté, le cadran solaire et le panneau constitué de symboles sont en revanche à préserver ;
- ➔ **manoir de la Cour Izoré** ➔ il s'agit en particulier de la lucarne du XVIIe siècle identifiée dans le Patrimoine des Communes : belle lucarne à fronton arqué éclairant le comble pyramidal du corps central de l'ancien manoir de la Cour Izoré ;
- ➔ **demeure de la place du Bellay** ➔ il s'agit ici de préserver son style « petit gare » avec ses encadrement en briques ;
- ➔ **porte ancienne de l'avenue des Tourelles ou Porte de Courcelles** ➔ le Patrimoine des Communes indique la date de 1559 pour cette porte fortifiée préservée de la cité médiévale. Il s'agissait du corps de garde où résidaient les soldats. L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, la porte lui faisant face ayant été très fortement remaniée au point d'avoir perdu tout son caractère ;
- ➔ **porche de la place des Paillettes** ;
- ➔ **maison du lavoir rue du Pont Mineau** ➔ il s'agit en particulier de préserver la très belle corniche sculptée ;
- ➔ **lavoir de la rue des Remparts** ➔ le Patrimoine des Communes explique que peu de lavoirs de ce

type subsistent en Touraine. Daté du XIXe siècle est bien restauré, il conserve un des rouleaux qui permettaient, à l'aide de chaînes de remonter le plancher mobile réglable en fonction du niveau des eaux ;

- ➔ **deux demeures de la place de l'Eglise** ➔ par leur volumétrie et leurs lucarnes, dont l'une paraît très ancienne, elles structurent cet espace public de manière majestueuse ;
- ➔ **demeure de l'avenue du Général de Gaulle** ;
- ➔ **demeure devant le musée du Savignéen** ;
- ➔ **demeure de la Grande Cour** ;
- ➔ **villa de la rue de la Gare** ➔ édifice typique des abords des gares, avec sa balustrade imitant des branches d'arbres ;
- ➔ **la Gare** ➔ inaugurée en 1907 d'après le Patrimoine des Communes, cette gare desservait la ligne qui reliait Fondettes à la gare de la Fuye à Hommes. Il s'agit donc d'un témoin d'une vie économique passé à préserver ;
- ➔ **musée de la Petite France** ➔ l'enjeu particulier ici de conserver la petite tour qui marque l'entrée de bourg à cet endroit ;
- ➔ **château de Beaulieu**
- ➔ **demeure de la Proutière** ➔ la seule demeure à caractère bourgeois de l'espace rural
- ➔ **manoir de Bissé** ➔ le Patrimoine des Communes mentionne son ancienneté (fin du XVe et début du XVIe siècles). Il s'agit d'un haut manoir pourvu d'une tour cylindrique d'escalier sur la façade Est. C'était un ancien fief qui relevait de Rillé ;
- ➔ **maison forte de la Roulinière et ses douves** ➔ de la même époque que le manoir de Bissé, il s'agit d'un ensemble d'habitations anciennes, jadis très probablement une maison forte. Le Patrimoine des Communes explique en effet que la disposition des demeures ainsi que le plan des douves subsistant à l'ouest et au nord-ouest montrent que la cour était trapézoïdale et que les fossés, plus longs face au sud-est, se rapprochaient en pointe vers le nord-ouest, selon un plan inspiré des défenses militaires de la charnière des XV et XVIe siècles ;
- ➔ **ensemble ancien des Beillaux** ➔ d'après les élus, l'un des ensembles bâti le plus ancien de la commune, avec notamment cet enduit ocré très caractéristique à préserver ;
- ➔ **ensemble ancien de la Thibaudière** ➔ très belle ferme dans une clairière ayant conservé toutes ses dépendances ;
- ➔ **maison à colombage de l'Etang** ;
- ➔ **grange à colombage des Jaunais** ;
- ➔ **pigeonnier de la Croix au Page** ➔ petit patrimoine ;
- ➔ **pigeonnier des Vigneaux** ➔ petit patrimoine ;
- ➔ **pigeonnier des Berneaux** ➔ petit patrimoine ;
- ➔ **loge des Champs Marquis** ➔ petit patrimoine.

Les photographies de ce patrimoine sont exposées ci-dessous, à l'exception du château de Beaulieu et de certaines demeures du centre-bourg qui ne sont que très peu visibles depuis l'espace public.

Les élus ont cherché à s'inscrire dans une protection de l'ensemble du patrimoine bâti, car même si certaines demeures de la cité médiévale, n'ont pas d'éléments architecturaux particuliers, ou si certaines bâtisses rurales apparaissent assez banales, il n'en demeure pas moins, qu'elles reflètent le passé historique de la commune et que leur homogénéité participe de l'identité du territoire. C'est pourquoi la Municipalité a pris le parti d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire savignéen, comme l'y autorise l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme. Le rappel de cette obligation est fait à tous les articles 2 du des zones du Règlement-pièce écrite.

**PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTEGE
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME**



Mairie



Manoir de la Cour Izoré

photo Patrimoine
des communes Ed.
FLOHIC



Maison jaune au cadran solaire



Demeure de la place du Bellay



Porte de Courcelles

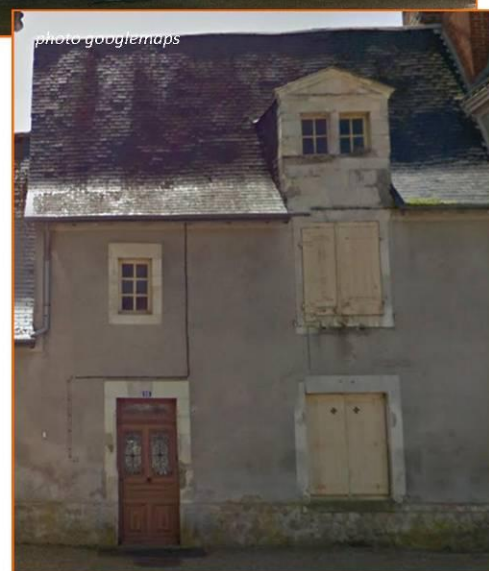


Porche de la place des Paillettes



**Maison du lavoir rue du
Pont Mineau**

**PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTEGE
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME**



Villa de la Gare

Demeures de la place de l'Eglise



La Gare



Musée de la Petite France

**PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTEGE
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME**



Château de Beaulieu et son allée arborée



La Proutière



Manoir de Bissé



MANOIR DE BISSE

photo Patrimoine des communes Ed. FLOHIC



photo googlemaps



photo Patrimoine des communes Ed. FLOHIC

Maison forte de la Roulinière et ses douves

**PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTEGE
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME**



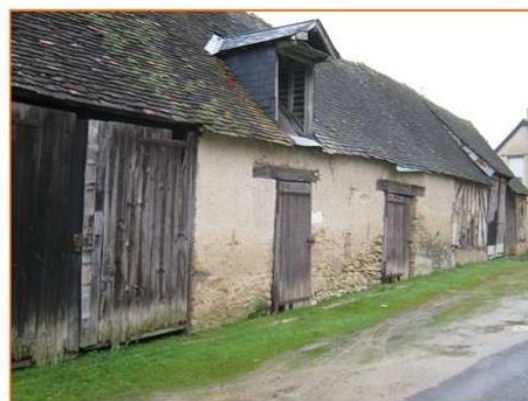
Ensemble ancien des Beillaux



Ensemble ancien de la Thibaudière

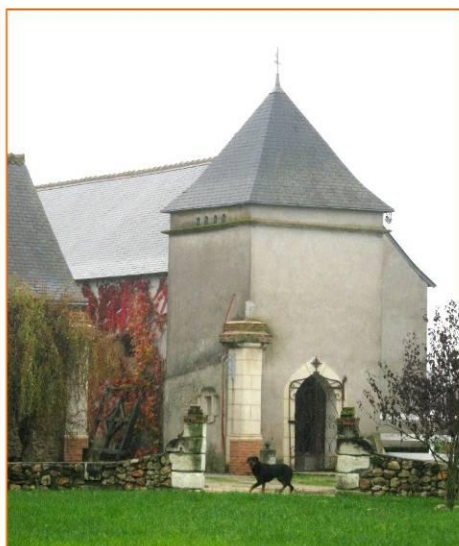


Maison à colombage de l'Etang



Grange à colombage de l'Etang

**PETIT PATRIMOINE PROTEGE
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME**



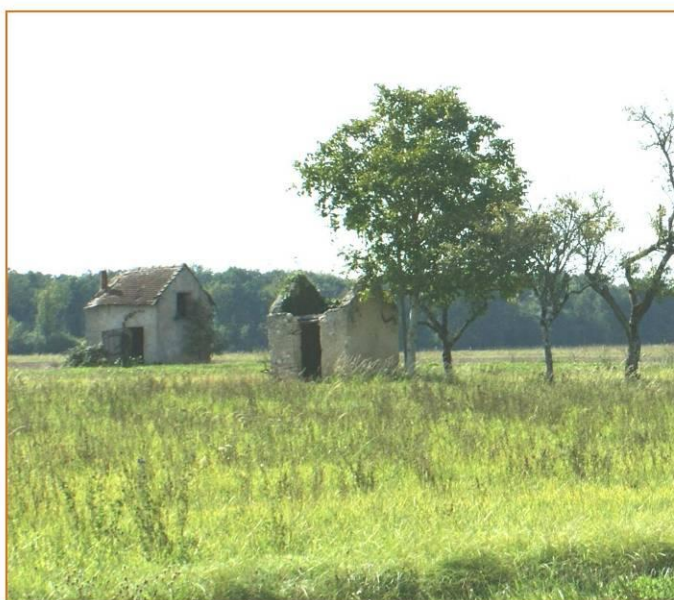
Pigeonnier de la Croix aux Pages



Pigeonnier des Vigneaux



Pigeonnier des Berneaux



*Loge de vignes de Champs Marquis (c'est la loge du second plan
qui est protégée, la première étant trop délabrée)*

