PLU

COMMUNE DE TAUXIGNY

Élaboration

4.a

REGLEMENT

PIECE ÉCRITE

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 du 04/04/2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 04/04/2022 approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TAUXIGNY.

Le Maire,

SOUS-PREFECTURE DE LOCHES
13 AVR. 2022
Indre et Loire

Version originale du règlement du PLU rédigée par Urban'Ism
Modifiée par la Mairie de Tauxigny-Saint-Bauld dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du règlement du PLU.

PLU

COMMUNE DE TAUXIGNY

Élaboration

4.a

REGLEMENT

PIECE ÉCRITE

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 du 04/04/2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 04/04/2022 approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TAUXIGNY.

Le Maire,

Version originale du règlement du PLU rédigée par Urban'Ism
Modifiée par la Mairie de Tauxigny-Saint-Bauld dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du règlement du PLU.

I. DISPOSITIONS GENERALES 6
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU 6
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6
ARTICLE 3 : EMPLACEMENTS RESERVES 7
ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE 8
ARTICLE 5 : ESPACES BOISES CLASSES 8
ARTICLE 6 : CLOTURES 8

I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 9
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 10
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 11
ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 12
ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 12
ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 13
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES *(POUR INTEGRER LA VOIRIE NON COMMUNALE (LOTISSEMENT, CREATION DE CHEMIN D'ACCES EN INDIVISION, ETC...)* 13
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 14
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 15
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 15
ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 15
ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 16
ARTICLE UA-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 21
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 21
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 22
ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 22
ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 22

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 23
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 24
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 25
ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 25
ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 26
ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 27
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES 27
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 27
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 28
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 28
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 29
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 29
ARTICLE UB-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 34
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 34
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 35
ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 35
ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 35

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 36
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 36
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 36

ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 37
ARTICLE UE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 37
ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 38
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES 38
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 39
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 39
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 39
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 39
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 39
ARTICLE UE-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 41
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 41
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 42
ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 42
ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 42

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY 43
ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 44
ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 44
ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 45
ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 45
ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 46
ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES 46
ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 46
ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 47
ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 47
ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 47
ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 47
ARTICLE UY-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 49
ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 49
ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 50
ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 50
ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 50

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 51

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH 51
ARTICLE 1AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 51
ARTICLE 1AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIER ES 52
ARTICLE 1AUH-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 53
ARTICLE 1AUH-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 53
ARTICLE 1AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 54
ARTICLE 1AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES 54
ARTICLE 1AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 55
ARTICLE 1AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 55
ARTICLE 1AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 55
ARTICLE 1AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 55
ARTICLE 1AUH-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES 56
ARTICLE 1AUH-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 60
ARTICLE 1AUH-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 60
ARTICLE 1AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 61
ARTICLE 1AUH-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 61

ARTICLE 1AUH-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 62

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY 63
ARTICLE 1AUY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 64
ARTICLE 1AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIER ES 64
ARTICLE 1AUY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 65
ARTICLE 1AUY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 65
ARTICLE 1AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 66
ARTICLE 1AUY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES 66
ARTICLE 1AUY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 66
ARTICLE 1AUY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 66
ARTICLE 1AUY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 67
ARTICLE 1AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 67
ARTICLE 1AUY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 67
ARTICLE 1AUY-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 69
ARTICLE 1AUY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 69
ARTICLE 1AUY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 70
ARTICLE 1AUY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 70
ARTICLE 1AUY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 70

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 71
ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 71
ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 72
ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 72
ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 72
ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 72
ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES 72
ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 73
ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 73
ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 73
ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 73
ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES 73
ARTICLE 2AU-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 73
ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 73
ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 73
ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 74
ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 74

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 75

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 75
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 76
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 76
ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 80
ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 80
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 81
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES 81
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 81
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 82
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 82
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 82
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES 82

ARTICLE A-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 87
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 87
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 87
ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 87
ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 88

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 89

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 89
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 90
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 90
ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 92
ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 92
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 93
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES 93
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 93
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 94
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 94
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 94
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES 94
ARTICLE N-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 99
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 99
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 100
ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 100
ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 100

V. ANNEXE 1 : NUANCIER DU REGLEMENT / GLOSSAIRE DES MATERIAUX DE CLOTURE 101

VI. ANNEXE 2 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 107

VII. ANNEXE 3 : IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION 108

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

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

Conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1er janvier 2016, l'élaboration du PLU de TAUXIGNY s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1er janvier 2016 pour ce qui concerne la partie règlementaire de ce code. Les articles de la partie législative sont codifiés selon la nouvelle recodification introduite au 1er janvier 2016.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est ainsi 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** :

6

UA : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne du centre-bourg caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- **secteur UA1 et UA2** couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ; *Rue du Pont Long et Rue Haute*
- **secteur UAa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- **secteur UAh** au sein duquel des prescriptions en matière de hauteur ont été définies ;

UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines du bourg et des hameaux des Loges et du Coudray – La Gaudinière, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

- **secteurs UB1** couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ; *Rue du Four à Chaux*
- **secteur UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- **secteur UBd** de densité plus faible ;
- **sous-secteur UBda** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

UE : zone à vocation d'équipements.

UY : zone à vocation d'activités.

- 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 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 ;
  - **secteurs 1AUh** vocation dominante habitat, couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ; *La Thibaudière, Le Coudray*

- **secteurs 1AUy** vocation dominante d'activités, couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
  Extension NodePark

- **les zones AU « strictes »** ***(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 ;

  - **secteur 2AUh** à vocation dominante d'habitat non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation
    Rue des Alisiers et Sud Thibaudière
  - **secteur 2AUy** vocation dominante activités, non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation
    Extension NodePark

- 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, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Il y est créé plusieurs secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **secteur Ah** : STECAL* hameau avec possibilités d'évolution encadrées du bâti
- **secteur An** : secteur au sein duquel les éoliennes de grande hauteur ne sont pas autorisées du fait des enjeux environnementaux (NATURA 2000)
- **secteur Ap** : secteur agricole protégé du fait de sa sensibilité paysagère ou de son potentiel de développement urbain à long terme

**** STECAL : site de taille et de capacité d'accueil limité***

- zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux sites de la commune 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 ou forestiers, au sein desquels seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant est autorisée, sous conditions. Il y est créé plusieurs secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Secteur Nb :** STECAL* biodiversité
- **Secteur Nd** : STECAL diversification au niveau de la propriété de Pont Long
- **secteur Nf :** secteur correspondant aux espaces forestiers
- **secteur Nl** : STECAL destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente
- **sous-secteur Nlc** : STECAL correspondant au site de Ligoret
- **secteur Nz** : aire d'accueil des gens du voyage
- **secteur Ny** : STECAL équipement public (station d'épuration ...)

**** STECAL : site de taille et de capacité d'accueil limité***

ARTICLE 3 : 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.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L.111-15 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 5 : 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.1 13-1 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.

ARTICLE 6 : CLOTURES

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

I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

IDENTIFICATION :

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités).

La zone UA correspond aux parties anciennes de l'urbanisation du bourg de Tauxigny, pour lesquelles il est important de **tenir compte de la différence de volumétrie entre les constructions édifiées dans la partie basse du bourg (constructions plus hautes justifiant la création d'un secteur UAh) de celles édifiées sur le coteau.**

Bien que densément bâtie cette zone conserve des espaces non bâtis, correspondant le plus souvent à des espaces de jardins plus ou moins arborés**. Il convient de distinguer au niveau de ces « vides » ceux présentant un intérêt au titre du paysage (intégration du bâti) et/ou de la biodiversité (continuités de jardins contribuant à la préservation de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain), de ceux présentant un intérêt dans une logique de densification du tissu urbain.**

A ce titre, deux espaces font l'objet d'une identification en secteur particulier avec mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin d'y organiser la densification du tissu urbain :

- **UA1 / rue du Pont Long ;**
- **UA2 / rue Haute.**

La zone UA est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité...) nécessaires à son urbanisation, **à l'exception du secteur indicé « a »,** identifiant l'entrée nord du bourg, au sein de laquelle les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation / Etat initial de l'environnement). 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. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrains consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de manière à prendre les précautions nécessaires, le cas échéant ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

DESTINATION :

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités (notamment les commerces), 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 REGLEMENTAIRES :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement, et notamment la préservation de l'activité commerciale à travers l'interdiction du changement de destination de commerce ou service en habitation pour les bâtiments identifiés au Règlement – Document graphique ;

- promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti (notamment la volumétrie) s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- mettre en place des dispositions réglementaires spécifiques au niveau des 2 sites faisant l'objet d'OAP, tant en termes de programme, de desserte, d'implantations des constructions, que d'espaces libres et plantations, afin de permettre une densification adaptée au tissu urbain considéré, tant qualitativement que quantitativement ;
- préserver la qualité architecturale du bâti : à travers le recours au permis de démolir en application de l'article R.421-28-e du code de l'urbanisme, la mise en place de règles précises au niveau de l'aspect extérieur des constructions (article 11) et l'identification d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- préserver la trame végétale participant de la Trame Verte et Bleue et de la qualité des paysages urbains à travers l'article 13 et l'identification d'éléments de la trame végétale à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées ;
- pour le secteur UAa, non desservi par le réseau collectif d'assainissement (et qu'il n'est pas prévu de desservir dans le zonage d'assainissement des eaux usées révisé), il est imposé la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UA-2.

Pour les immeubles avec une façade sur rue portée au Règlement – Document graphique en violet, est interdit le changement de destination de commerce ou service en habitation.

Dans le reste de la zone, sont interdites 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 ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- le stationnement des caravanes et mobil-home à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, en application de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les hébergements légers 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 parcs photovoltaïques au sol et les éoliennes de grande hauteur ;
- 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 et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel, ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.42123 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme (**cf. articles 11 et 13**).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et, sous réserve pour les secteurs indicés « 1 / Rue du Pont Long » et « 2 / Rue Haute », de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation organisant leur densification (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

- seules sont autorisées pour les terrains présentant un intérêt paysager et écologique identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'adaptation, la restauration et l'entretien des constructions existantes ;
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- les annexes non accolées, dans la limite cumulée de 30 m² supplémentaire d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU ;
- les piscines et leur local technique d'une emprise au sol maximale de 10 m² ;
- la création d'accès, l'aménagement de liaison douce ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...) ;

- dans le reste de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'exception de celles interdites à l'article UA1.

En outre dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), compte tenu de l'intérêt patrimonial reconnu au titre de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Cependant, les bâtiments identifiés au sein de la zone UA comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

2 - VOIRIE :

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.

Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique. L'emprise totale des voies nouvelles doit être adaptée à leur statut (voirie primaire, secondaire ou tertiaire).

En outre dans le secteur UA1 / Rue du Pont Long, une voie de desserte interne doit être créée pour relier l'opération groupée existante et la rue du Pont Long.

ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2-ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- **Au sein du secteur UAa :**

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 :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. 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.

- **Dans l'ensemble de la zone :**

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

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.

En outre, pour les secteurs UA1/Rue du Pont Long et UA2/Rue Haute, les dispositions figurant au zonage pluvial annexé au PLU doivent être respectées.

Les eaux de pluie collectées 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.
Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.
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 - RESEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.
Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enfouissement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

(POUR INTEGRER LA VOIRIE NON COMMUNALE (LOTISSEMENT, CREATION DE CHEMIN D'ACCES EN INDIVISION, ETC...)

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique 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.

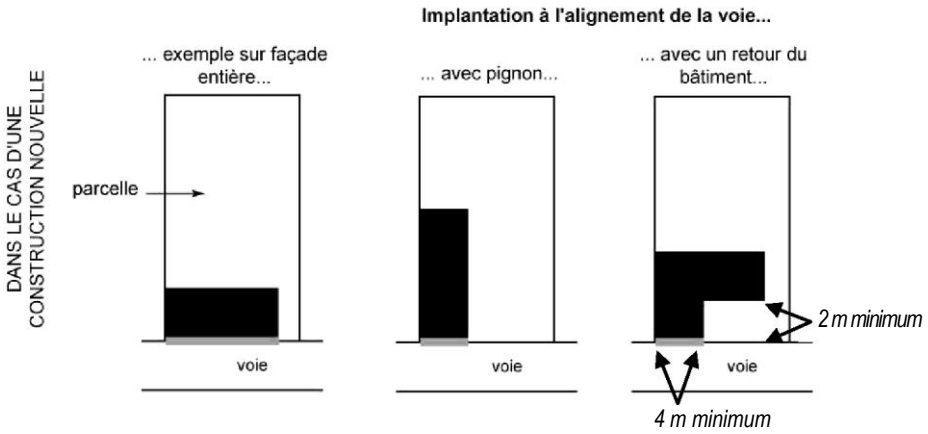
1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques ou privées.

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

- en cas d'alignement partiel avec un retour du bâtiment, l'alignement doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retour sera en retrait au minimum de 2 mètres ;
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus ;
- dans le cadre 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 ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant qui ne serait pas implanté à l'alignement, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines, de manière à obtenir une insertion la plus harmonieuse possible ;
- pour tenir compte de contraintes topographiques importantes (exemple : talus, pente, contexte de coteau...).

SCHÉMA ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE UA-6 :
implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(expression de la règle générale)



14 ***Cependant dans le secteur UA1 / Rue du Pont Long,*** les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue du Pont Long et de la rue des Alisiers. En cas d'alignement partiel, celui-ci doit s'effectuer sur une largeur minimale de 4 mètres de façade et le retour sera en retrait au minimum de 2 mètres.
Par rapport à la voie de desserte interne à créer, des constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public ; les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Cependant dans le secteur UA2 / Rue Haute, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), les constructions doivent être implantées à l'alignement à l'angle de la rue Haute et de la rue des Lézards, ainsi qu'autour de la placette à créer en partie est du site. Dans le reste du secteur, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique 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.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans une bande de moins de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...) ; en cas d'implantation partielle sur limite séparative avec un retour du bâtiment, l'implantation sur limite doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retour sera en retrait au minimum de 2 mètres.

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

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

A partir de 20 mètres au-delà de l'alignement :

Les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² doivent être implantées au moins sur une limite séparative. Par rapport aux autres limites, si elles sont implantées en retrait, elles doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que les piscines, peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à ces limites.

2 - EXCEPTION :

Dans une bande de moins de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Dans le cas de construction de bâtiments réalisée sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'obligation d'implantation sur une limite séparative latérale peut être levée si les bâtiments sont eux-mêmes mitoyens. Dans ce cas, un retrait minimum de 2 mètres devra être respecté par rapport à cette limite.

Dans tous les cas :

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 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PROPRIETE Non règlementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf disposition contraire figurant à l'article UA2, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, 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, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans le secteur UAh, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 12 m au faîtage.

Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 9 m au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Dans le cas d'une extension de construction réalisée en toiture terrasse, la hauteur au sommet de l'acrotère sera obligatoirement inférieure à la hauteur à l'égout de la construction initiale.

Pour les constructions en façade sur rue, la hauteur d'une construction nouvelle, ou l'extension d'une construction existante, doivent être définies de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant

(respect de l'alignement des corniches avec une tolérance de plus ou moins 0.50 m, et respect de l'alignement des faîtages avec une tolérance de plus ou moins 1 m).

La hauteur des constructions annexes isolées doit être inférieure à celle de la construction principale sans excéder 6 mètres au faîtage.
Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure aux hauteurs autorisées ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS

ABORDS 1 - GENERALITES

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.111-16 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 2011)[1]. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il en est de même pour les éléments répertoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.**

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures 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. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.
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.

---

[1] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1
Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

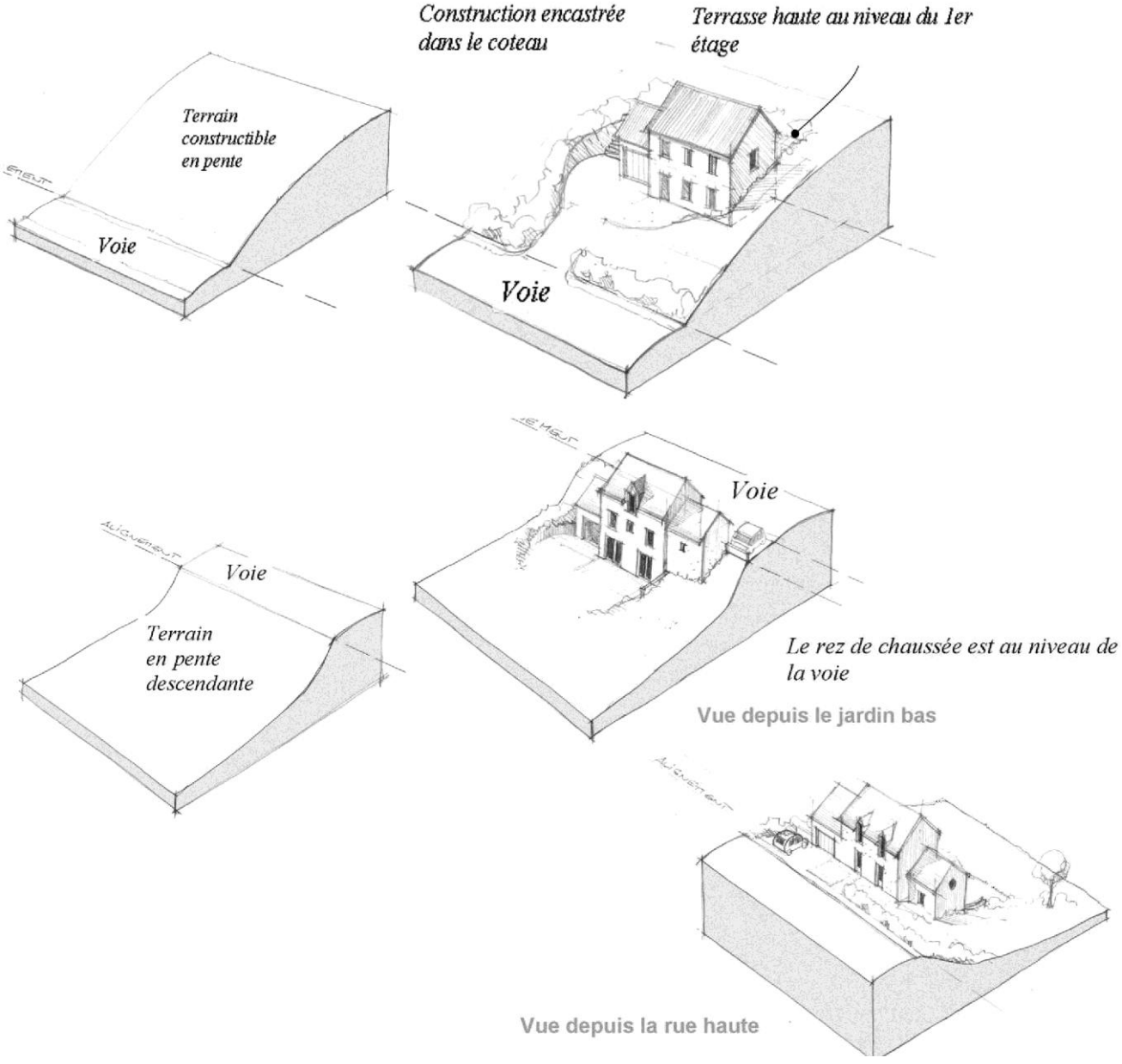
4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, 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. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché comme illustré ci-après à titre d'exemple (extraits du PLUi de la Communauté de Communes de la Rive Gauche de la Vienne), afin de permettre l'intégration de la construction dans le paysage :



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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. 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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; 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 bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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 ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées. Dans le cas contraire, le choix architectural devra être justifié.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes 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 et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.
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 (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées. 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 (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

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.
La tôle ondulée est interdite.

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

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m².

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

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 40° et 50°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
  - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
  - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;

- pour les appentis et vérandas ;
- pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- pour les toitures à la Mansard ;
- pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

➢ les toitures seront couvertes en ardoises de format 22x32 cm, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m², ou en zinc ;

➢ l'emploi de la tuile mécanique n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Une ouverture à la modernité se traduisant par 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 vitrée, toiture transparente, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

5 - LUCARNES, CHASSIS 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 châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

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, dès que possible, les panneaux doivent être implantés 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. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS 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 sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents et les couvertures constituées de matériaux transparents ou translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.50 m ; cette hauteur peut être portée à 2 m si le mur s'inscrit en continuité d'un bâtiment implanté à l'alignement ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.50 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut (droit ou à redans lorsque le terrain est en pente) d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.50 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect.

Si une **clôture en limite séparative** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.50 m ; cette hauteur peut être portée à 2 m si le mur s'inscrit en continuité d'un bâtiment implanté en limite séparative ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.50 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut (droit ou à redans lorsque le terrain est en pente) d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de panneaux occultant ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.50 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.50 m.
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect 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'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.50 m.

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement de la construction principale (sur une longueur maximale de 6 m), pour les murs, murs-bahut et assemblages de poteaux ou planches bois, afin de gérer l'intimité entre voisins (protection d'une terrasse, d'une piscine ...).

Cependant, dans le cas d'une clôture en limite séparative édifiée en limite avec une zone A ou N, seul le grillage est autorisé, avec les caractéristiques définies ci-avant.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints de teinte sobre. 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, et respecter les dispositions du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

L'édification d'un portail opaque ne doit pas excéder la hauteur de la clôture.

Dans le cas d'un portail ajouré (en serrurerie ou en bois), il peut avoir une hauteur supérieure à la hauteur de la clôture dans une proportion d'1/3.

Les haies artificielles et les brise-vues en rouleau synthétiques sont interdits (cf annexe 1).

Les murs de clôture existants doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1 m.

ARTICLE UA-12 : REALISATION 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 cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

En outre dans les secteurs UA1 / Rue du Pont Long et UA2 / Rue Haute, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m^2 ;
- 2 places de stationnement par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 60m^2 ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels une seule place de stationnement est requise ;
- 0.5 place de stationnement minimum par logement créé, à aménager sur l'espace public.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - <u>Espaces libres et plantations</u> :

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal.

Les aires de stationnement groupé de plus de 6 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Pour préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

En outre dans le secteur UA1 / Rue du Pont Long, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), un aménagement paysager est à réaliser en façade sur la rue des Alisiers.
En outre dans le secteur UA2 / Rue Haute, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) :

- un espace public est à aménager en rive nord de la rue des Lézards (aménagement paysager et stationnement),
- une placette est à aménager en partie est du site.

2 - <u>Espaces boisés classés</u> :

Sans objet.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :
Les arbres isolés identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté par un arbre de port et de silhouette équivalente au terme de sa croissance.

Les parcs, jardins et boisements identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces parcs, jardins et boisements (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article UA2.

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc, jardin ou boisement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux rigides en attente.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

IDENTIFICATION :

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions urbaines récentes du bourg et aux hameaux du Coudray / La Gaudinière et des Loges, caractérisés par une forme urbaine moins figée qu'au niveau de l'urbanisation ancienne.

Au niveau du bourg, ces espaces sont à dominante pavillonnaire avec une forme urbaine caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des limites de propriété offrant quelques possibilités de densification au coup par coup, même si certains « vides » présentent un intérêt en termes d'espaces tampons vis-à-vis de l'espace agricole ou d'intégration paysagère des franges du bourg.

On compte cependant, **un espace présentant un intérêt dans une logique de densification du tissu urbain** impliquant l'identification d'un secteur particulier avec mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin d'y organiser la densification du tissu urbain : **UB1 / Rue du Four à Chaux.**

Au niveau des hameaux du Coudray / La Gaudinière et des Loges, l'urbanisation est plus distendue, dans la mesure où le POS précédent imposait des superficies minimales de terrain élevées pour admettre la construction d'une habitation ; la densité bâtie y est donc plus faible, cela permettant dans le temps le développement d'une trame arborée facilitant l'intégration de ces ensembles bâtis au sein de l'espace agricole. Un secteur indicé « d » est donc créé pour ces 2 hameaux, afin de reconnaître cette spécificité.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité...) nécessaires à son urbanisation, **à l'exception du secteur indicé « b »,** identifiant le hameau des Loges, au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation / Etat initial de l'environnement). 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. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

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 REGLEMENTAIRES :

Le règlement de la zone UB s'attache :

- **à permettre, au niveau du bourg, une densification de la trame bâtie existante** tout en veillant à la prise en compte des enjeux en matière d'ensoleillement pour les habitations voisines et de gestion de l'intimité avec les propriétés riveraines ;
- **à permettre, au niveau des hameaux du Coudray / La Gaudinière et des Loges, une densification limitée afin de ne pas remettre en cause la configuration actuelle de ces hameaux** au sein desquels l'équilibre végétal/bâti est important pour leur intégration dans le paysage ;
- **à permettre une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.**

Des dispositions réglementaires spécifiques sont mises en place au niveau du site faisant l'objet d'OAP, tant en termes de programme, de desserte, d'implantations et de hauteur des constructions, que d'espaces libres et plantations, afin de permettre une densification adaptée au tissu urbain considéré, tant quantitativement que qualitativement.

Pour le sous-secteur UBda des Loges, non desservis par le réseau collectif d'assainissement, **il est imposé la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif** conforme à la règlementation en vigueur.

L'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale participant de la trame verte et bleue et de la gestion des interfaces avec l'espace agricole (L.151-23 du code de l'urbanisme), tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées, **ainsi que les éléments de patrimoine recensés** (L.151-19 du code de l'urbanisme).

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.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UB-2.

Pour les immeubles avec une façade sur rue portée au Règlement – Document graphique en violet, est interdit le changement de destination de commerce ou service en habitation.

Dans le reste de la zone, sont interdites 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 ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- le stationnement des caravanes et mobil-home à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, en application de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les hébergements légers 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 parcs photovoltaïques au sol et les éoliennes de grande hauteur ;
- 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 et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel, ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme (**cf. articles 11 et 13**).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et, sous réserve pour le secteur indicé « 1 / Rue du Four à Chaux », de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation organisant leur densification (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

- seules sont autorisées pour les terrains présentant un intérêt paysager et écologique identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'adaptation, la restauration et l'entretien des constructions existantes ;
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- les annexes non accolées, dans la limite cumulée de 30 m² supplémentaire d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU ;
- les piscines et leur local technique d'une emprise au sol maximale de 10 m² ;
- la création d'accès, l'aménagement de liaison douce ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...) ;

- dans le reste de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'exception de celles interdites à l'article UB1.

En outre, les bâtiments identifiés au sein de la zone UB comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

2 - VOIRIE :

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.

Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique. L'emprise totale des voies nouvelles doit être adaptée à leur statut (voirie primaire, secondaire ou tertiaire).

ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- **Au sein du secteur UBa et du sous-secteur UBda :**

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 :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. 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.

- **Dans l'ensemble de la zone :**

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

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.

En outre, pour les secteurs UB1/Rue du Four à Chaux, les dispositions figurant au zonage pluvial annexé au PLU doivent être respectées.

Les eaux de pluie collectées 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.

Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.
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 - RESEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.
Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enfouissement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique 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.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...), ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques ; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retour sera en retrait au minimum de 2 mètres,
- soit avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et 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.

En outre dans le secteur UB1 / Rue du Four à Chaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur de la RD82. En cas d'alignement partiel, celui-ci doit s'effectuer sur une largeur minimale de 4 mètres de façade et le retour sera en retrait au minimum de 2 mètres.

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique 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.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

2 - EXCEPTION :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

Dans le cas d'un équipement public une implantation différente pourra être autorisée, si le parti architectural et urbanistique le justifie.

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 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBd et le sous-secteur UBda, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20%. Pour les constructions existantes dépassant déjà ce plafond, il est autorisé une augmentation supplémentaire d'emprise au sol de 30 m^2 à compter de l'approbation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone UB (secteur UBd et sous-secteur UBda compris), les dispositions figurant à l'article UB2 doivent être respectées.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, 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, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage. ***Cependant dans le secteur UB1 / Rue du Four à Chaux***, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 7.50 m au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées doit être inférieure à celle de la construction principale sans excéder 6 mètres au faîtage.
Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure aux hauteurs autorisées ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

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.111-16 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 2011)[2]. **Dans les périmètres de protection des Monuments *Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte* des Bâtiments de France. Il en est de même pour les éléments répertoriés au titre de *l'article L. 151*-19 du *Code de l'urbanisme*.**

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des**

---

2 Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Généralités sont acceptés, sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

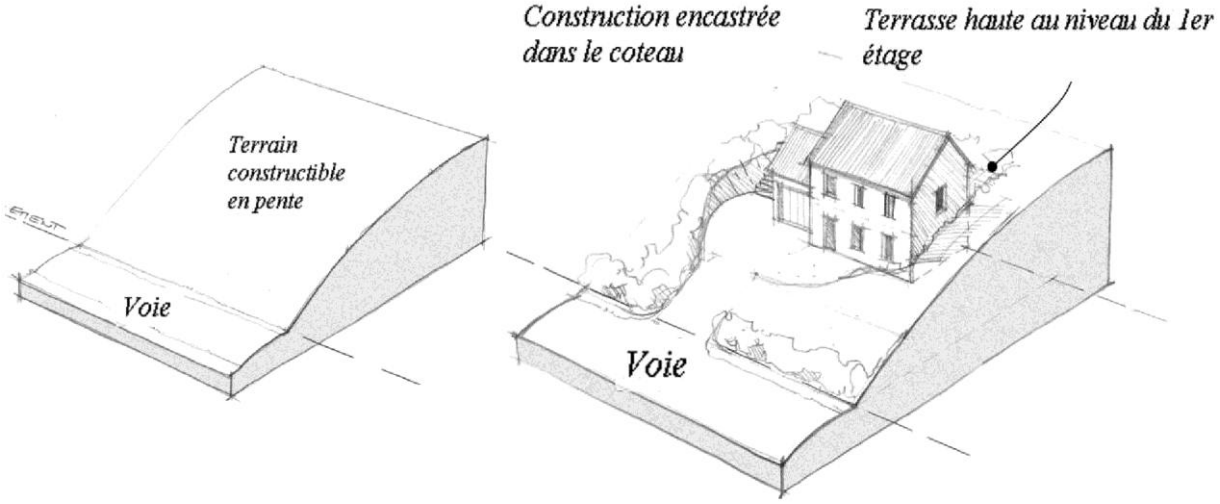
Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures 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. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale d'expression contemporaine et ne *remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,*** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

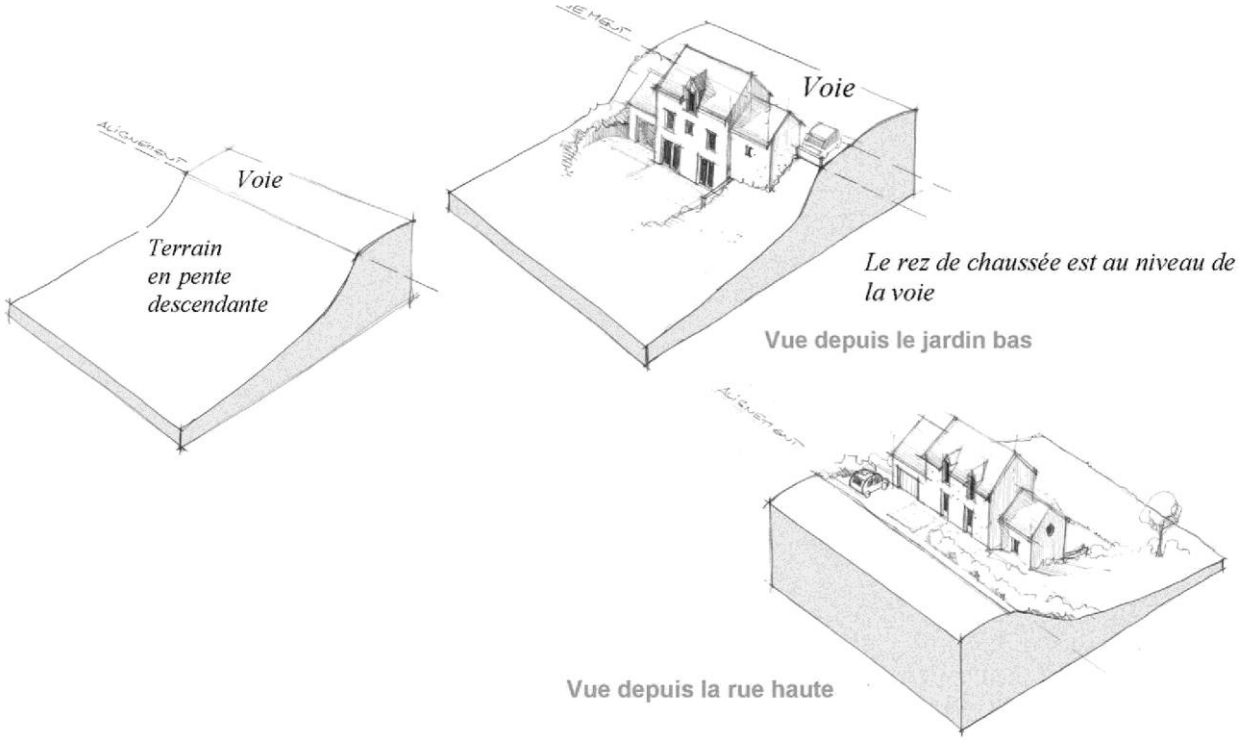
Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, 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.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, 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. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché comme illustré ci-après à titre d'exemple (extraits du PLUi de la Communauté de Communes de la Rive Gauche de la Vienne), afin de permettre l'intégration de la construction dans le paysage :





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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. 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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; 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 bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :

- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers ne sont autorisés que pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m^2 et les constructions à usage d'activités et d'équipements. Ils seront d'aspect mat et peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu.

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 ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées. Dans le cas contraire, le choix architectural devra être justifié.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes 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 et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun

foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.
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 (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées. 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 (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

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.

La tôle ondulée est interdite.

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

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m².

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

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 40° et 50°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
  - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
  - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
  - pour les appentis et vérandas ;
  - pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
  - pour les toitures à la Mansard ;
  - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- les toitures seront couvertes en ardoises de format 22x32 cm, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m², ou en zinc ;
- ***en outre les constructions à usage d'activités ou d'équipements,*** pourront être couvertes d'un matériau différent, sous réserve qu'il soit de teinte ardoise et d'aspect mat.
- l'emploi de la tuile mécanique n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Une ouverture à la modernité se traduisant par 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 vitrée, toiture transparente, ...) est autorisée, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes. Ainsi, dans le cas d'une construction entièrement en toiture terrasse, il est exigé une différence de hauteur des volumes.

5 - LUCARNES, CHASSIS 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 châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

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, dès que possible, les panneaux doivent être implantés 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. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS 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 sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.
Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents et les couvertures constituées de matériaux transparents ou translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.50 m ; cette hauteur peut être portée à 2 m si le mur s'inscrit en continuité d'un bâtiment implanté en limite séparative ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.50 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut (droit ou à redans lorsque le terrain est en pente) d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de panneaux occultant ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.50 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois (à l'exclusion des treillis soudés pour les clôtures sur voie ou sur emprise publique), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.50 m.
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect 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'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.50 m.

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement de la construction principale (sur une longueur maximale de 6 m), pour les murs, murs-bahut et assemblages de poteaux ou planches bois, afin de gérer l'intimité entre voisins (protection d'une terrasse, d'une piscine ...).

Cependant, dans le cas d'une clôture en limite séparative édifiée en limite avec une zone A ou N, seul le grillage est autorisé, avec les caractéristiques définies ci-avant.

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.
L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints de teinte sobre. 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, et respecter les dispositions du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

L'édification d'un portail opaque ne doit pas excéder la hauteur de la clôture.

Dans le cas d'un portail ajouré (en serrurerie ou en bois), il peut avoir une hauteur supérieure à la hauteur de la clôture dans une proportion d'1/3.
Les haies artificielles et les brise-vues en rouleau synthétiques sont interdits (cf annexe 1).

Les murs de clôture existants doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1 m.

ARTICLE UB-12 : REALISATION 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 ainsi 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.

Pour les activités artisanales, de bureaux et de services, le nombre de places de stationnement nécessaire devra intégrer les besoins en matière d'accueil visiteurs, de livraison et de stationnement des véhicules d'entreprise.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.
En outre dans le secteur UB1, il doit être réalisé sur l'espace public au moins 1 place de stationnement minimum par logement créé.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - <u>Espaces libres et plantations</u> :

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal.

Les aires de stationnement groupé de plus de 6 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa,

laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Pour préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

En outre dans le secteur UB1 / Rue du Four à Chaux, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) :

- la haie existante en frange ouest du site est à conforter,
- un aménagement paysager est à réaliser en entrée de bourg en façade sur la RD82, sous forme de plantation d'arbres d'alignement.

2 - <u>Espaces boisés classés</u> :

Sans objet.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :

Les parcs, jardins et boisements identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces parcs, jardins et boisements (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article UA2.

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc, jardin ou boisement.

En outre dans le secteur UB1 / Rue du Four à Chaux, la haie identifiée, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant un élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservée et renforcée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux rigides en attente.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

IDENTIFICATION :

C'est une zone à vocation d'accueil d'équipements, correspondant à la fois au pôle d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs implanté au sud du bourg et au cimetière, ainsi qu'à des espaces de confortement de ces équipements pour répondre aux besoins d'une population en augmentation.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation / Etat initial de l'environnement). 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. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

DESTINATION :
Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des équipements en place, voire l'installation de nouveaux équipements, tout en veillant, pour le pôle au sud du bourg, à leur intégration paysagère en frange de l'agglomération et à une optimisation du foncier à travers des règles d'implantation souples.

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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS :

- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,

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

- ne sont admis dans l'ensemble de la zone, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectifs,
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les reconstructions après sinistre.
- 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 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

2 - VOIRIE :

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 UE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public 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. 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.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

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 collectées 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.

3 - RESEAUX 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

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques ; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres,
- soit avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche...), si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, par exemple) ; en cas d'alignement partiel avec un retour du bâtiment, l'alignement doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 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 (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 1 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

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.111-16 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 2011)[3].

---

3 Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

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 et 4) 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 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

3 - FAÇADES

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat et peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

4 - TOITURES

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

En cas de toiture terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

5 - CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est édifiée, elle doit présenter une simplicité d'aspect.

Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, grise ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'équipement, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ...

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite. 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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).
Toute clôture en bois pourra conserver la teinte du bois naturel ou être peinte dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE UE-12 : REALISATION 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.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, à sa localisation dans la commune et aux possibilités de mutualisation existantes à proximité.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement, en veillant à limiter leur imperméabilisation, à faciliter leur intégration paysagère et à assurer le confort d'utilisation des usagers (ombre).
En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal.

Les aires de stationnement groupé de plus de 6 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Pour préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

En outre en frange sud du site, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, des plantations doivent être réalisées. Elles doivent prendre la forme soit d'une haie souple mêlant strate arbustive et strate arborée, soit de bosquets d'arbres et d'arbustes.

En outre en frange ouest du site, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, des plantations doivent être réalisées. Elles doivent prendre la forme d'un traitement qualitatif d'entrée de bourg laissant partiellement voir l'urbanisation : arbres de haute tige (en alignement ou en cépées) accompagné d'une haie arbustive basse pour intégrer la clôture.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux rigides en attente.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

IDENTIFICATION :

La zone UY correspond aux parties déjà construites et viabilisées de la zone d'activités du NodePark Touraine, implantée en frange nord du territoire communal.

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

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD943 au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique **selon le classement sonore des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2016** (cf. Rapport de Présentation et pièce annexe du dossier de PLU).

Cette zone borde la RD943, voie classée à grande circulation, ce qui a induit au moment de son ouverture à l'urbanisation la définition de prescriptions spécifiques pour déroger à l'application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation / Etat initial de l'environnement). 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. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

DESTINATION :

C'est une zone à vocation d'accueil d'activités s'entendant très largement : activités industrielles, artisanales, de commerces, de services, d'hôtellerie-restauration, de bureaux, de loisirs et d'entrepôts. Les équipements collectifs y sont également autorisés.

Une vigilance particulière est apportée aux locaux nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone, afin d'éviter une dérive à terme vers leur transformation en habitation.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions, d'accès.

Elles visent également à conserver les prescriptions définies au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces, compte tenu des enjeux existants en matière de qualité de l'urbanisme au long d'une voie à grande circulation (marge de recul, qualification de cette marge de recul, gestion des accès).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPELS :

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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

ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS :

- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

- ne sont admis dans l'ensemble de la zone, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de services, d'hôtellerie-restauration, de bureaux, de loisirs et d'entrepôts.
- Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs).
- Les changements destination de constructions existantes pour usage autorisé dans la zone.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée sur le même lieu.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
- Les locaux nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.
- Les reconstructions après sinistre dans le respect des dispositions de l'article 11 du PLU.
- 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 opération autorisée dans 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès ; ainsi l'accès doit-il être aménagé de manière à ce qu'aucune manœuvre ne soit effectuée sur l'emprise publique.

Tout accès sur la RD943 est strictement interdit.

2 - VOIRIE :

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.

Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures à 10 m d'emprise et 6 m de chaussée.

ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public 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. 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, conformément à la règlementation en vigueur.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

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.

En outre, pour les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC NodePark Touraine, les dispositions propres à la ZAC doivent être respectées.

Les eaux de pluie collectées 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.

3 - RESEAUX DIVERS :

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

ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans le secteur UY1, les constructions doivent être implantées :

- à 31 m de l'axe de la RD943 pour les façades principales des bâtiments ; aucune construction ou installation n'est permise dans cette marge de recul de 31 m, à l'exception d'un totem par unité foncière,
- en respectant un retrait minimal de 10 m de l'alignement des routes départementales,
- à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 5 m des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Dans le reste de la zone UY, les constructions doivent être implantées :

- en respectant un retrait minimal de 10 m de l'alignement des routes départementales,
- à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 5 m des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Dans l'ensemble de la zone UY, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension ou 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu),
- soit avec un recul minimal de 5 m par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Cependant, ***en limite de l'espace boisé classé du Bois Joly***, il doit être respecté, pour toute construction, un retrait minimal de 10 mètres par rapport à cet espace boisé classé.

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 (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 selon des dispositions différentes.

ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, 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, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans le secteur UY1, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le reste de la zone UY, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 16 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure aux hauteurs autorisées ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

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.111-16 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 2011)[4].

---

[4] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

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 et 4) 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 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, plutôt de forme rectangulaire, ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

3 - FAÇADES

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat et peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu.
L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

4 - TOITURES

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.
En cas de toiture terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

5 - CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est édifiée, elle doit présenter une simplicité d'aspect.

Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, grise ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ...

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite. 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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).
Toute clôture en bois pourra conserver la teinte du bois naturel ou être peinte dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE UY-12 : REALISATION 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 exigé, dans les parcelles privées, une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds ; aucune manœuvre ne devant s'effectuer sur l'espace public.

Le nombre de places à réaliser, à raison de 25 m² par place de stationnement, doit être conforme aux prescriptions suivantes :

- 50% de la surface de plancher pour les bureaux ;
- 10% de la surface de plancher pour les autres activités

Une dérogation à l'application de ces règles pourra être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière, et qu'une mutualisation d'une partie des stationnements est possible (dans la limite d'une diminution de 25% des obligations de réalisation de stationnements) avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.
Dans le secteur UY1, tout type de stationnement est interdit dans la marge de recul par rapport à la RD943.

ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 1000 m² de surface aménagée (espaces bâtis et non bâtis cumulés).

Le traitement paysager de la marge de recul de la RD943 devra être traité d'une façon sobre, à l'image de ce qui est déjà réalisé. Si elle est plantée d'arbres et/ou arbustes, ceux-ci devront être regroupés en bosquets isolés et non sous forme d'une haie marquante.

Conformément aux dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, le traitement paysager existant en façade de la RD82 doit être conservé.

Les reculs par rapport aux autres voies doivent être traités pour 60% minimum en espaces verts.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa,

laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Pour préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

2 - <u>Espaces boisés classés</u> :

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.113-2 du Code de l'urbanisme.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux rigides en attente.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

IDENTIFICATION :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'habitat correspondant à des secteurs de développement qui pourront être urbanisés dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

La zone 1AUh comporte 2 sites disposant des équipements nécessaires à leur urbanisation (réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement) :

- La Thibaudière au niveau du bourg, dans la continuité du lotissement réalisé précédemment ;
- En extension du hameau du Coudray.

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation / Etat initial de l'environnement). 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. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

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 le bourg et dans les hameaux des Loges, Le Coudray / La Gaudinière, ainsi que des 3 petits sites en densification au niveau du bourg.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

L'urbanisation doit être réalisée sous forme organisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce présent règlement.

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUh-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE 1AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS :

- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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 publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

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 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 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),
- d'être intégrées dans une opération cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce présent règlement,

pour les terrains présentant un intérêt paysager et écologique identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les annexes non accolées, dans la limite cumulée de 30 m² supplémentaire d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU ;
- les piscines et leur local technique d'une emprise au sol maximale de 10 m² ;
- l'aménagement de liaison douce ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...) ;

dans le reste de la zone, que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'habitations et leurs annexes y compris les piscines ;
- les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs) ;
- les constructions et installations à usage de bureau, en construction nouvelle ou changement de destination, 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, en construction nouvelle ou changement de destination, 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 stockages de matériaux à l'air libre sont notamment interdits) ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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.

ARTICLE 1AUH-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre dans le secteur 1AUh / Le Coudray, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques en matière d'accès automobiles interdits sur certaines voies doivent être respectées.

2 - VOIRIE :

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.

Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique. L'emprise totale des voies nouvelles doit être adaptée à leur statut (voirie primaire, secondaire ou tertiaire).
En outre dans le secteur 1AUh / Le Coudray, une voie de desserte interne, reliant la route des Closeaux et la route de la Pièce Duret, doit être créée pour desservir les constructions. Cette voie devra être traitée afin d'obtenir une ambiance rurale. Une rupture devra être créée dans le linéaire de cette future voie, sous forme d'espace public de convivialité arboré de type placette.

ARTICLE 1AUH-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public 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. 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.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Dans le secteur 1AUh Le Coudray, après gestion au sein du secteur, 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. En outre, les dispositions figurant au zonage pluvial annexé au PLU doivent être respectées.

Dans le secteur 1AUh La Thibaudière, les eaux pluviales des parcelles doivent être rejetées au réseau collectif d'assainissement réalisé dans le cadre de la viabilisation du secteur ; le volume de rétention étant déjà compris dans le bassin de rétention de La Thibaudière 1

Dans l'ensemble de la zone 1AUh, 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.

Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

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 - RESEAUX DIVERS :

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enfouissement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE 1AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique 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.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...), ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques ; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retour sera en retrait au minimum de 2 mètres,
- soit avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Cependant dans le secteur 1AUh / Le Coudray, le plan de composition de l'opération, et notamment l'implantation des constructions par rapport à la voie de desserte interne à créer, devra tenir compte de la topographie du terrain pour assurer des conditions d'ensoleillement satisfaisante aux futures habitations implantées au nord de cette voie.

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE 1AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique 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.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle (en cas d'alignement partiel avec un retour du bâtiment, l'alignement doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retour sera en retrait au minimum de 2 mètres).
La marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres par rapport à cette limite.

2 - EXCEPTION :

Dans le cas d'un équipement public une implantation différente pourra être autorisée, si le parti architectural et urbanistique le justifie.

Dans le cas de construction de bâtiments réalisée sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'obligation d'implantation sur une limite séparative peut être levée si les bâtiments sont eux-mêmes mitoyens. Dans ce cas, un retrait minimum de 2 mètres devra être respecté par rapport à cette limite.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres :
- si la construction est implantée à l'alignement d'une voie.
- en cas d'impossibilité justifiée
- pour les extensions de bâtiments existants
- pour les annexes d'une emprise au sol maximum de 20 m²

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 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, 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, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées doit être inférieure à celle de la construction principale sans excéder 6 mètres au faîtage.
Cependant dans le secteur 1AUh / Le Coudray, les constructions implantées au sud de la voie de desserte interne ne doivent pas excéder 2 niveaux, soit rez-de-chaussée + combles.

ARTICLE 1AUH-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

56 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.111-16 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 2011)[5]. **Dans les périmètres de protection des Monuments *Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises* à *l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.* Il en est de même pour les éléments répertoriés au titre de *l'article L. 151*-19 du *Code de l'urbanisme*.**

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). ***Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des* Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

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.
Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

---

5 Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

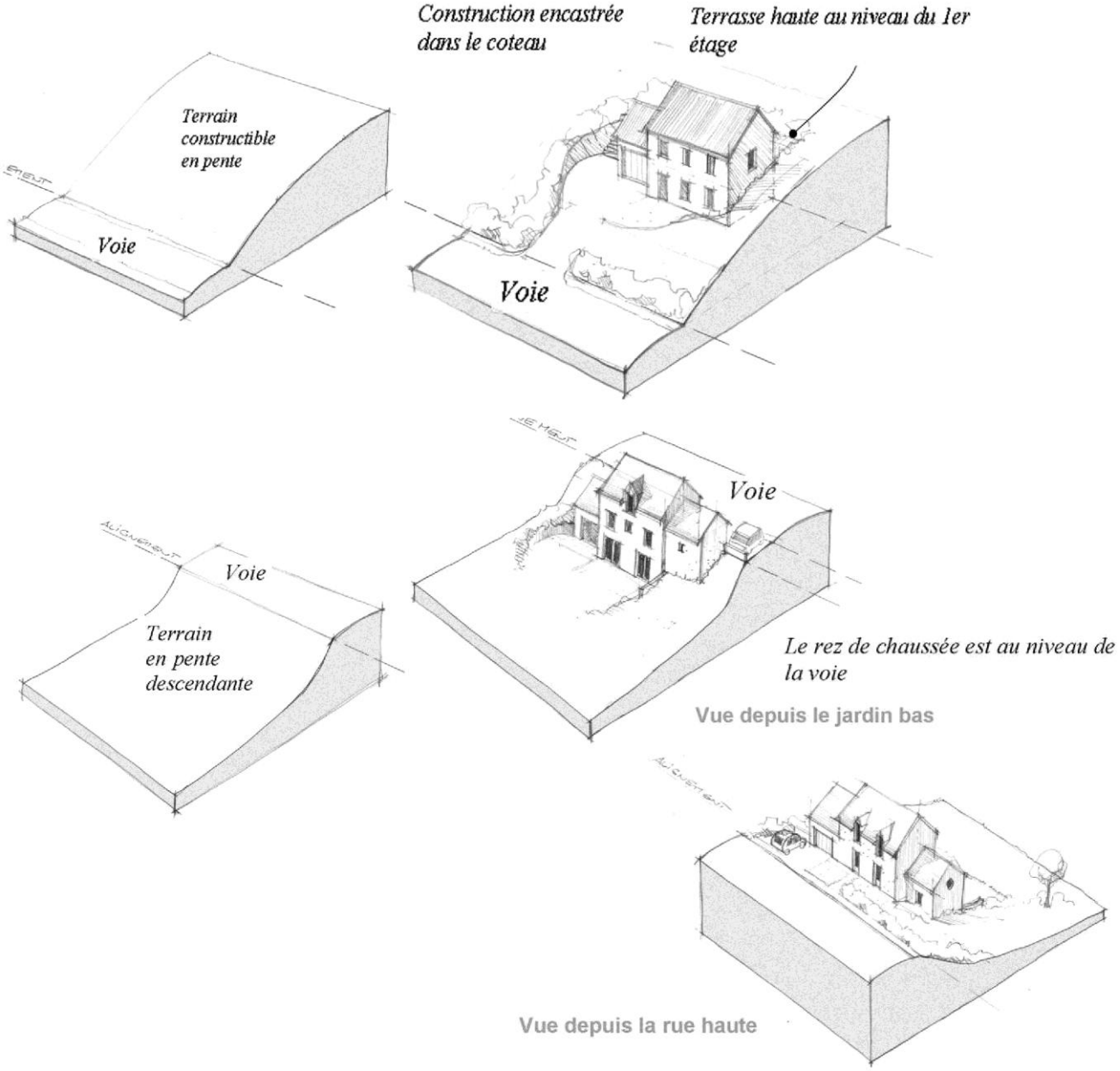
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché comme illustré ci-après à titre d'exemple (extraits du PLUi de la Communauté de Communes de la Rive Gauche de la Vienne), afin de permettre l'intégration de la construction dans le paysage :



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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. 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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; 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 bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :

- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers ne sont autorisés que pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m^2 et les constructions à usage d'activités et d'équipements. Ils seront d'aspect mat et peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu.

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 ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées. Dans le cas contraire, le choix architectural devra être justifié.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes 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 et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

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.
La tôle ondulée est interdite.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m^2 :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m^2.

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m^2 :**

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 40° et 50°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
  - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
  - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
  - pour les appentis et vérandas ;
  - pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
  - pour les toitures à la Mansard ;
  - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- les toitures seront couvertes en ardoises de format 22x32 cm, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m^2, ou en zinc ;

- ***en outre les constructions à usage d'activités ou d'équipements,*** pourront être couvertes d'un matériau différent, sous réserve qu'il soit de teinte ardoise et d'aspect mat.

Une ouverture à la modernité se traduisant par 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 vitrée, toiture transparente, ...) est autorisée, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes. Ainsi, dans le cas d'une construction entièrement en toiture terrasse, il est exigé une différence de hauteur des volumes.

5 - LUCARNES, CHASSIS 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 châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

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, dès que possible, les panneaux doivent être implantés 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. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS 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 sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.
Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents et les couvertures constituées de matériaux transparents ou translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.20 m ; cette hauteur peut être portée à 1.50 m si le mur s'inscrit en continuité d'un bâtiment implanté en limite séparative ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.20 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;

- d'un mur-bahut (droit ou à redans lorsque le terrain est en pente) d'une hauteur de 0.80m, surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de panneaux occultant ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.20 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois (à l'exclusion des treillis soudés pour les clôtures sur voie ou sur emprise publique), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.20 m.
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect 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'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.20 m.

Une hauteur maximale de 1.50 m est cependant autorisée, en prolongement de la construction principale (sur une longueur maximale de 6 m), pour les murs, murs-bahut et assemblages de poteaux ou planches bois, afin de gérer l'intimité entre voisins (protection d'une terrasse, d'une piscine ...).

60 Cependant, dans le cas d'une clôture en limite séparative édifiée en limite avec une zone A ou N, seul le grillage est autorisé, avec les caractéristiques définies ci-avant.

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.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints de teinte sobre. 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, et respecter les dispositions du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

L'édification d'un portail opaque ne doit pas excéder la hauteur de la clôture.
Dans le cas d'un portail ajouré (en serrurerie ou en bois), il peut avoir une hauteur supérieure à la hauteur de la clôture dans une proportion d'1/3.
Les haies artificielles et les brise-vues en rouleau synthétiques sont interdits (cf annexe 1).

ARTICLE 1AUH-12 : REALISATION 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 ainsi 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.

Pour les activités de bureaux et de services, le nombre de places de stationnement nécessaire devra intégrer les besoins en matière d'accueil visiteurs.

En outre :

- il doit être réalisé sur l'espace public au moins 0.7 place de stationnement minimum par logement créé (la valeur obtenue étant arrondie à l'unité supérieure),
- dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE 1AUH-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - <u>Espaces libres et plantations</u> :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal.

Les aires de stationnement groupé de plus de 6 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Pour préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

En outre dans le secteur 1AUh / Le Coudray, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique, une haie d'essences mixtes doit être plantée au long des voies existantes ceinturant l'opération sur ses franges nord et est.

En outre dans le secteur 1AUh / La Thibaudière, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique, un traitement paysager doit être réalisé en limite avec l'espace agricole afin d'intégrer les futures constructions. Le traitement de cette lisière prendra la forme d'une plantation d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets de manière aléatoire, reliés entre eux par une haie arbustive souple afin de conserver quelques percées visuelles sur l'espace agricole environnant.

2 - <u>Espaces boisés classés</u> :

Sans objet.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :

Dans le secteur 1AUh / La Thibaudière, la bande identifiée en limite est en élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit permettre de conserver un espace à dominante naturelle assurant une transition avec l'espace agricole.
Les occupations et utilisations du sol autorisées dans cet espace sont limitativement énumérées à l'article 1AUh2.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUH-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

ARTICLE 1AUH-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux rigides en attente.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

IDENTIFICATION :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités correspondant à la partie de la ZAC du NodePark Touraine non encore aménagée à ce jour, mais pour laquelle les réseaux arrivent à proximité immédiate et dont le foncier est maîtrisé par la CC Loches Développement.

Il s'agit du potentiel de développement vers le sud-ouest de la partie déjà aménagée de la ZAC.

Ce secteur de développement pourra être urbanisé dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation / Etat initial de l'environnement). 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. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

Cette zone est également concernée très marginalement par l'existence d'un site archéologique repéré au Règlement – Document graphique (localisation approximative).

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la Communauté de Communes à court ou moyen terme, en matière d'accueil d'activités en complément des autres sites d'activités existants ou projetés sur le territoire communautaire.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

L'urbanisation doit être réalisée sous forme organisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce présent règlement.

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

Les dispositions réglementaires de la zone 1AUy visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions, d'accès.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUy-2, et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE 1AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS :

- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

64 **Sous réserve, pour les terrains concernés par l'existence de site ou entité archéologique recensé** (cf. délimitation au Règlement – Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
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 publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...).

Sont en outre admises, dans l'ensemble de la zone, sous réserve :

- 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 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),
- d'être intégrées dans une opération cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce présent règlement,

que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de services, d'hôtellerie-restauration, de bureaux, de loisirs et d'entrepôts.
- Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs).
- Les changements destination de constructions existantes pour usage autorisé dans la zone.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée sur le même lieu.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
- Les locaux nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités et que leur surface de plancher n'excède pas 30 m^2.
- Les reconstructions après sinistre dans le respect des dispositions de l'article 11 du PLU.
- 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 opération autorisée dans la zone.
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...).

ARTICLE 1AUY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès ; ainsi l'accès doit-il être aménagé de manière à ce qu'aucune manœuvre ne soit effectuée sur l'emprise publique.

2 - VOIRIE :

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.

Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures à 10 m d'emprise et 6 m de chaussée.
En outre, les principes de desserte automobile et de liaison douce structurante figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

ARTICLE 1AUY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public 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. 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, conformément à la règlementation en vigueur.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la règlementation en vigueur et aux dispositions propres à la ZAC du NodePark Touraine.

Les eaux de pluie collectées 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.

3 - RESEAUX DIVERS :

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

ARTICLE 1AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- en respectant un retrait minimal de 10 m de l'alignement des routes départementales,
- à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 5 m des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension ou 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE 1AUY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu),
- soit avec un recul minimal de 5 m par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Cependant, ***en limite de l'espace boisé classé du Bois Joly***, il doit être respecté, pour toute construction, un retrait minimal de 10 mètres par rapport à cet espace boisé classé.
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 (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 selon des dispositions différentes.

ARTICLE 1AUY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, 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, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 16 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE 1AUY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

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.111-16 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 2011)[6].
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 et 4) 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 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, plutôt de forme rectangulaire, ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

---

6 Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

3 - FAÇADES

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat et peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

4 - TOITURES

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.
En cas de toiture terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

5 - CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est édifiée, elle doit présenter une simplicité d'aspect.

Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, grise ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ...

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite. 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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).
Toute clôture en bois pourra conserver la teinte du bois naturel ou être peinte dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE 1AUY-12 : REALISATION 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 exigé, dans les parcelles privées, une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds ; aucune manœuvre ne devant s'effectuer sur l'espace public.

Le nombre de places à réaliser, à raison de 25 m² par place de stationnement, doit être conforme aux prescriptions suivantes :

- 50% de la surface de plancher pour les bureaux ;
- 10% de la surface de plancher pour les autres activités

Une dérogation à l'application de ces règles pourra être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière, et qu'une mutualisation d'une partie des stationnements est possible (dans la limite d'une diminution de 25% des obligations de réalisation de stationnements) avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.

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

ARTICLE 1AUY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - <u>Espaces libres et plantations</u> :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 1000 m² de surface aménagée (espaces bâtis et non bâtis cumulés).

Conformément aux dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, un traitement paysager doit être réalisé en limite de l'espace agricole. Il prendra la forme de plantations arborées et arbustives de port souple, pouvant s'apparenter par exemple à une haie bocagère ou à un accompagnement végétal d'espaces de gestion des eaux pluviales comme cela a déjà été réalisé au long de la RD82 et sur la frange sud-est de la zone UY.

En outre, afin de respecter le principe affiché aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, un axe paysager d'orientation approximative nord/sud doit être aménagé à l'appui des espaces de gestion des eaux pluviales.

Les reculs par rapport aux autres voies doivent être traités pour 60% minimum en espaces verts.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Pour préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

2 - <u>Espaces boisés classés</u> :

Sans objet.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

ARTICLE 1AUY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux rigides en attente.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

IDENTITE :

C'est une réserve foncière 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 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.

Cette zone comporte un secteur à vocation dominante d'habitat, 2AUh (extension sud de La Thibaudière et extension rue des Alisiers), et un secteur à vocation dominante d'activités, 2AUy (reconversion friche SNCF en limite nord du NodePark Touraine).

Au niveau des sites à vocation dominante d'habitat, ils s'inscrivent en limite avec des espaces agricoles ou naturels.

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation / Etat initial de l'environnement). 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. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

Le secteur 2AUy est en partie inclus, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD943 au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique **selon le classement sonore des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2016** (cf. Rapport de Présentation et pièce annexe du dossier de PLU).

Le secteur 2AUy borde la RD943, voie classée à grande circulation, ce qui induira au moment de son ouverture à l'urbanisation la définition de prescriptions spécifiques pour déroger à l'application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes.

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement à moyen ou long terme, de la commune en matière d'accueil de population nouvelle et de la communauté de communes en matière d'accueil d'activités.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Les secteurs étant destinés à une urbanisation future, les dispositions règlementaires visent à interdire toute construction ou installation qui viendrait à rendre plus difficile l'aménagement d'ensemble ultérieur du secteur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS :

- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sous réserve, pour les terrains concernés par l'existence de site ou entité archéologique recensé (cf. délimitation au Règlement – Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,

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 publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

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

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...).

Lorsque la construction n'est pas implantée sur 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.

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 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

IDENTIFICATION :

C'est une zone correspondant aux secteurs du territoire, 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, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions.

La zone A correspond aux espaces agricoles se développant sur les plateaux, de part et d'autre de la vallée de l'Echandon.

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation / Etat initial de l'environnement). 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. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrains consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux au niveau du secteur Ah de Requeugne**, dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de manière à prendre les précautions nécessaires, le cas échéant ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

Cette zone est également concernée par l'existence de quelques sites archéologiques repérés au Règlement – Document graphique (localisation approximative).

DESTINATION :

Au sein de la zone agricole A sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Il y est donc créé plusieurs secteurs règlementaires (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) afin d'y introduire une certaine souplesse **et permettre la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

- **Ah** : secteur identifiant les hameaux avec possibilités d'évolution encadrées du bâti,
- **An** : secteur au sein duquel les éoliennes de grande hauteur ne sont pas autorisées du fait des enjeux environnementaux (NATURA 2000),
- **Ap** : secteur agricole protégé du fait de sa sensibilité paysagère (au niveau des coteaux de la vallée de l'Echandon) ou de son potentiel de développement urbain à long terme (au niveau des Legrands à l'est du bourg).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- 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,
- tenir compte d'autres occupations des sols existantes qui ne sont pas en rapport direct avec l'activité agricole, e leur évolution encadrée, afin notamment de préserver et mettre en valeur un patrimoine bâti vecteur de la qualité architecturale de la commune, tout en ne compromettant pas l'activité 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, les stationnements de caravanes et de mobil-homes.

Le comblement des mares identifiées au Règlement – Document graphique en application de l'article 151-23 du code de l'urbanisme est strictement interdit.
En outre dans le secteur An sont également interdites les éoliennes de grande hauteur.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.42123 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme (**cf. articles A-11 et A-13**).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal. Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les déclarations préalables.
- Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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, pour les terrains concernés par l'existence de site ou entité archéologique recensé (cf. délimitation au Règlement – Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,

- seules sont autorisées pour les terrains présentant un intérêt paysager et écologique identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et intégrés au sein du secteur Ah, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la restauration et l'entretien des constructions existantes régulièrement autorisées ;
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- les annexes non accolées, dans la limite cumulée de 30 m² supplémentaire d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU, et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation ;

- les piscines et leur local technique d'une emprise au sol maximale de 10 m², sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation ;
- la création d'accès, l'aménagement de liaison douce ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...) ;

- ne sont admises, dans le secteur Ap, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes régulièrement autorisées, sous réserve:
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- la surélévation d'une construction à usage d'habitation existante régulièrement autorisée dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article A-10 ;
- la construction d'annexes non accolées aux habitations (garage, abris de jardin...), sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de ne pas excéder 30 m² cumulés d'emprise au sol d'annexes nouvelles à compter de la date d'approbation du PLU ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- la construction de piscines et leur local technique d'une emprise au sol maximale de 10 m², sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes) ou d'activité d'hôtellerie-restauration, des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
  - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ;
- l'aménagement, la restauration et l'entretien des constructions existantes régulièrement autorisées ;
- 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 ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...).

- ne sont admises, dans le secteur Ah, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes régulièrement autorisées (cela intégrant les habitations des exploitants agricoles), sous réserve :
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - et que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- la surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article A-10 ;
- la construction d'annexes non accolées aux habitations (garage, abris de jardin, local technique pour piscine...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, de ne pas excéder 50 m² cumulés d'emprise au sol

d'annexes nouvelles à compter de la date d'approbation du PLU et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation ;

- la construction de piscines sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation ;
- le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes...), d'activité d'hôtellerie-restauration, d'activité artisanale ou de bureaux, des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - pour les changements de destination à usage d'habitation, de contribuer à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère et de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ;
  - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- l'aménagement, la restauration et l'entretien des constructions existantes régulièrement autorisées ;
- les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation d'un plan d'eau de loisirs sur la même unité foncière que l'habitation du demandeur ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les résidences démontables à usage d'hébergement touristique, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère soit en s'appuyant sur la végétation existante, soit en mettant en œuvre un programme de plantations ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations ;
- les constructions suivantes liées à la diversification des activités agricoles :
  - les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes ...) en valorisation du bâti existant ou le changement de destination des bâtiments ;
  - les campings à la ferme et les hébergements légers insolites à des fins touristiques (cabanes dans les arbres ...), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et de faire l'objet d'une intégration paysagère ;
  - les petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélo ...) et les piscines, liés à ces activités sont autorisés en construction neuve ;
  - l'activité de vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité de l'exploitation ;
- le logement de l'exploitant agricole sous réserve :
  - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'il soit implanté à moins de 300 mètres par rapport au 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 ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...).

En outre, au sein de l'ensemble du secteur Ah, compte tenu de l'intérêt patrimonial reconnu au titre de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

-ne sont admises, dans le reste de la zone A et le secteur An, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA,
- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'elles soient implantées à moins 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,
  - qu'elles soient limitées à un logement par exploitation.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes régulièrement autorisées (cela intégrant les habitations des exploitants agricoles), sous réserve :
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans la limite de 100 m^2 de surface de plancher ;
- la surélévation d'une construction à usage d'habitation existante régulièrement autorisée dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article A-10 ;
- la construction d'annexes non accolées aux habitations (garage, abris de jardin...), sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de ne pas excéder 30 m^2 cumulés d'emprise au sol d'annexes nouvelles à compter de la date d'approbation du PLU ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- la construction de piscines et leur local technique d'une emprise au sol maximale de 10 m^2, sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes) ou d'activité d'hôtellerie-restauration, des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
  - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ;
- l'aménagement, la restauration et l'entretien des constructions existantes régulièrement autorisées ;
- 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 ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...).

En outre, les bâtiments identifiés au sein de la zone A comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

2 - VOIRIE :

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 RESEAUX

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 qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

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.

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

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.

Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.
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

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée,
- soit avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et 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 et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

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 SEPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite dans le cas d'un bâtiment agricole ; ce retrait étant réduit à 2 mètres dans les autres cas.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes 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 1 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone (secteurs et sous-secteurs compris), les dispositions relatives à l'emprise au sol figurant à l'article A2 doivent être respectées.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, 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, de même que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Pour les constructions à usage agricole : il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les autres constructions : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
La hauteur des constructions annexes isolées doit être inférieure à celle de la construction principale sans excéder 6 mètres au faîtage.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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.111-16 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 2011)[7]. **Dans les périmètres de protection des Monuments**

---

[7] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il en est de même pour les éléments répertoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

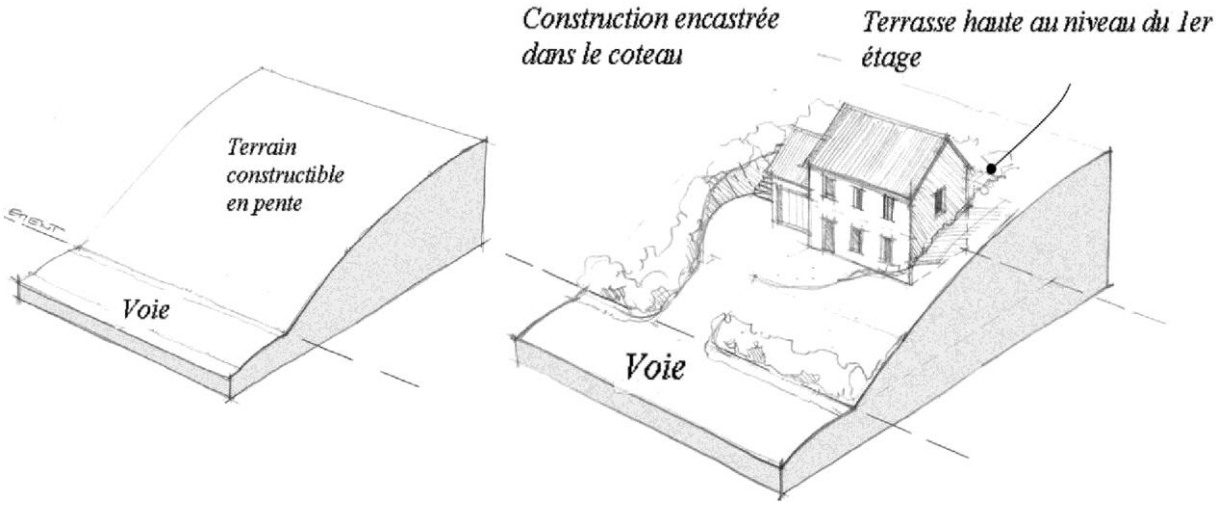
Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures 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. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

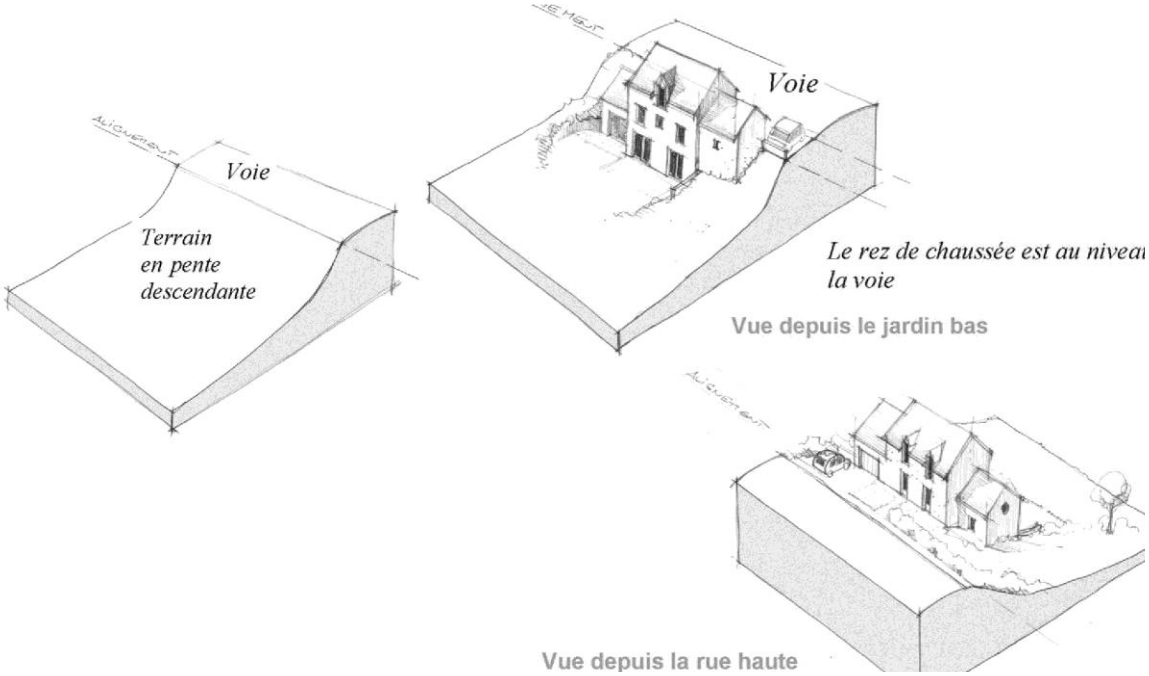
Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, 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.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, 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. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché comme illustré ci-après à titre d'exemple (extraits du PLUi de la Communauté de Communes de la Rive Gauche de la Vienne), afin de permettre l'intégration de la construction dans le paysage :





3. FAÇADES

Aspect

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. 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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; 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 d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu, et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ; ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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

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 ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées. Dans le cas contraire, le choix architectural devra être justifié.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes 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 et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.
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 (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées. 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 (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

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.
La tôle ondulée est interdite.

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

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m².

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

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 40° et 50°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
  - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
  - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
  - pour les appentis et vérandas ;
  - pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités agricoles ou d'équipements publics ;
  - pour les toitures à la Mansard ;
  - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- les toitures seront couvertes en ardoises de format 22x32 cm, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m², ou en zinc ;
- les constructions à usage d'activités agricoles ou d'équipements, pourront être couvertes d'un matériau différent, sous réserve qu'il soit de teinte ardoise et d'aspect mat.
- l'emploi de la tuile mécanique n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Une ouverture à la modernité se traduisant par 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 vitrée, toiture transparente, ...) est autorisée, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes. Ainsi, dans le cas d'une construction entièrement en toiture terrasse, il est exigé une différence de hauteur des volumes.

5 - LUCARNES, CHASSIS 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 châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

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, dès que possible, les panneaux doivent être implantés 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. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS 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 sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.
Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents et les couvertures constituées de matériaux transparents ou translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, à l'exclusion des treillis soudés, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.50 m.

Cependant, les murs sont autorisés :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant, sous réserve de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- pour scinder une cour, afin de gérer l'intimité entre voisins ; la hauteur du mur n'excèdera pas1.50 m dans ce cas.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints de teinte sobre. 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, et respecter les dispositions du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

L'édification d'un portail opaque ne doit pas excéder la hauteur de la clôture.
Dans le cas d'un portail ajouré (en serrurerie ou en bois), il peut avoir une hauteur supérieure à la hauteur de la clôture dans une proportion d'1/3.
Les haies artificielles et les brise-vues en rouleau synthétiques sont interdits (cf annexe 1).
Les murs de clôture existants doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1 m.

ARTICLE A-12 : REALISATION 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

1 - <u>Espaces libres et plantations</u> :

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 sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Pour préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

2 - <u>Espaces boisés classés</u> :
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.113-2 du Code de l'urbanisme.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

IDENTIFICATION :

C'est une zone correspondant aux secteurs du territoire, 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.

La zone N identifie l'ensemble des fonds de vallées (l'Echandon et ses affluents), l'ensemble des espaces boisés, le site d'intérêt écologique des Quatre Noyers, ainsi que des espaces naturels à vocation de loisirs.

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation / Etat initial de l'environnement). 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. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

Cette zone est concernée par la présence de deux anciennes décharges à proximité des lieux-dits Le Coteau du Pendu et Le Fresne.

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives. Toutefois, il y est créé plusieurs secteurs règlementaires afin d'y introduire encore plus de protection ou au contraire une certaine souplesse, selon les contextes, **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

- **Nb :** secteur identifiant les espaces à forte biodiversité (vallée de l'Echandon et site des Quatre Noyers) nécessitant une attention particulière avec la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- **Nd** : secteur ouvrant des possibilités de diversification au niveau de la propriété de Pont Long, compte tenu du potentiel bâti,
- **Nf :** secteur correspondant aux espaces forestiers,
- **Nl** : secteur destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente,
- **Nlc** : sous-secteur correspondant au site de Ligoret, ouvrant des possibilités en termes d'hébergement de loisirs,
- **Nz** : secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- **Ny** : secteur correspondant à l'implantation d'équipement public (station d'épuration ...).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Au-delà de l'encadrement strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N 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, les stationnements de caravanes et de mobil-homes.

Le comblement des mares identifiées au Règlement – Document graphique en application de l'article 151-23 du code de l'urbanisme est strictement interdit.
Pour les terrains identifiés au Règlement – Documents graphiques comme concernés par l'existence d'une ancienne décharge, toute construction, installation ou aménagement est strictement interdit tant qu'une dépollution du site n'a pas été réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme (**cf. articles N-11 et N13**).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal. Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les déclarations préalables.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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, dans le secteur Ny que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'équipements générant des nuisances.

ne sont admises, dans le secteur Nz que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

ne sont admises dans le secteur Nl que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive, touristique ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol nouvelle à la date d'approbation du PLU.

ne sont admises dans le sous-secteur Nlc que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive, touristique ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol nouvelle à la date d'approbation du PLU.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...).

- Les constructions à usage de commerces, bureaux et services, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le sous-secteur.

ne sont admises, dans le reste de la zone N et dans les secteurs Nb, Nd et Nf, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes régulièrement autorisées, sous réserve:
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- la surélévation d'une construction à usage d'habitation existante régulièrement autorisée dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article A-10 ;
- la construction d'annexes non accolées aux habitations (garage, abris de jardin...), sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de ne pas excéder 30 m² cumulés d'emprise au sol d'annexes nouvelles à compter de la date d'approbation du PLU ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- la construction de piscines et leur local technique d'une emprise au sol maximale de 10 m², sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes) ou d'activité d'hôtellerie-restauration, des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
  - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ;
- l'aménagement, la restauration et l'entretien des constructions existantes régulièrement autorisées ;
- 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 ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales ...).

- **en outre dans le secteur Nd sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les changements de destination à vocation culturelle, touristique, loisirs, sociale, d'enseignement, de formation, d'équipement, de restauration, d'hébergement touristique, de constructions existantes régulièrement autorisées, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En outre, au sein du secteur Nd, compte tenu de l'intérêt patrimonial reconnu au titre de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

- **en outre dans le secteur Nf sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aménagements, constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation forestière.

- en outre dans le secteur Nb sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris démontables pour animaux à condition qu'ils soient ouverts au moins sur 1 côté, que leurs façades soient en bois, et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m^2.

En outre, les bâtiments identifiés au sein de la zone N comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

92 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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

2 - VOIRIE :

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 RESEAUX

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 qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

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.

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

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.

Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.
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

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée,
- soit avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et 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 et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

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 SEPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche...),

- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes 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 1 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

***Dans le secteur Nlc*,** les bâtiments nouveaux devront respecter un recul maximal de 50 mètres, par rapport aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

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

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone (secteurs et sous-secteurs compris), les dispositions relatives à l'emprise au sol figurant à l'article N2 doivent être respectées.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, 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, de même que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
La hauteur des constructions annexes isolées doit être inférieure à celle de la construction principale sans excéder 6 mètres au faîtage.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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.111-16 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 2011)[8]. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il en est de même pour les éléments répertoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.**

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures 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. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

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.

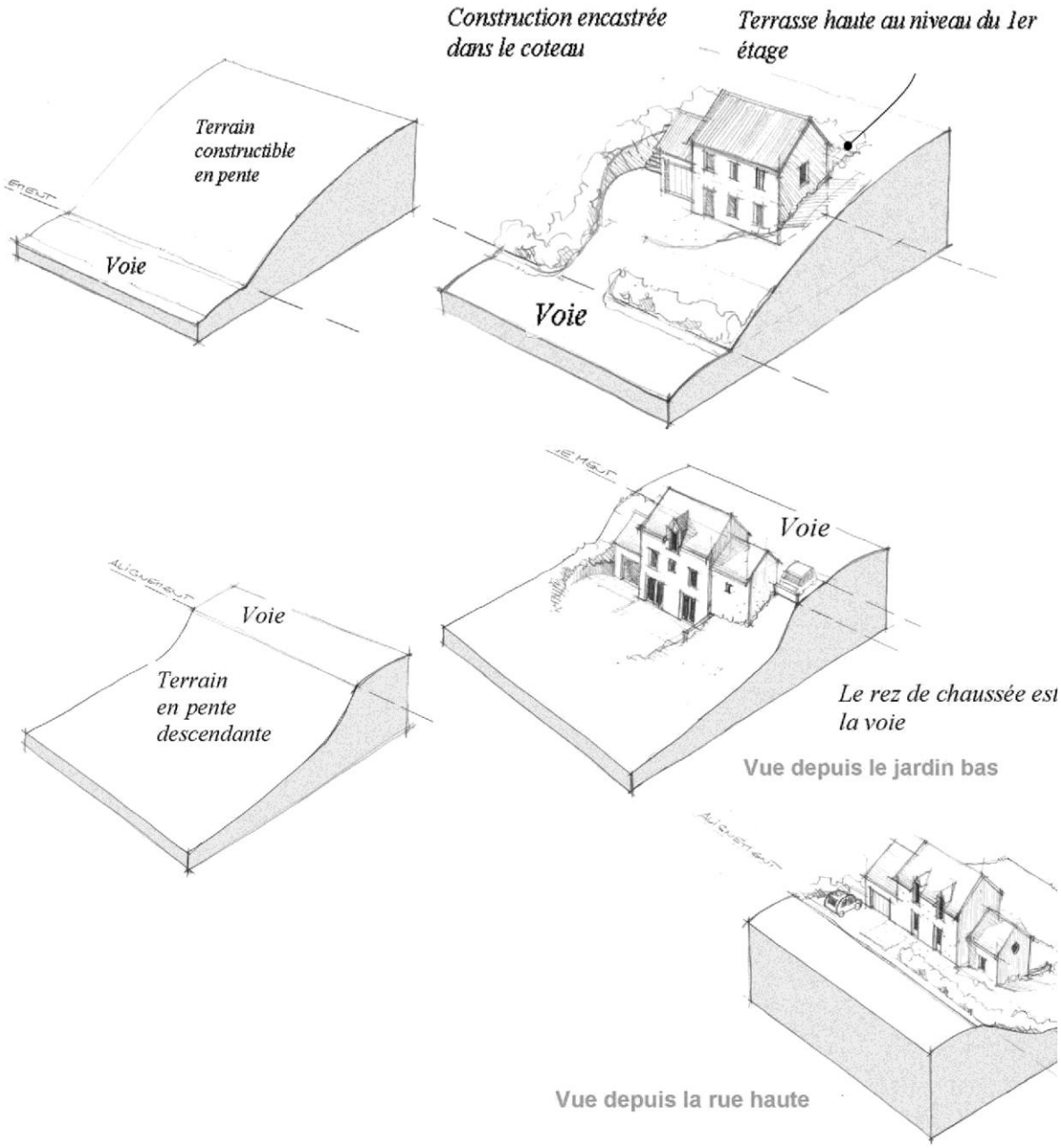
Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

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. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché comme illustré ci-après à titre d'exemple (extraits du PLUi de la Communauté de Communes de la Rive Gauche de la Vienne), afin de permettre l'intégration de la construction dans le paysage :

---

8 Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1
Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° 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 ;
3° 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 ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils.



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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.
Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. 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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; 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 bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :

- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
Les bardages métalliques de type bacs aciers ne sont autorisés que pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et les constructions à usage d'activités et d'équipements. Ils seront d'aspect mat et peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu.

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 ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées. Dans le cas contraire, le choix architectural devra être justifié.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes 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 et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.
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 (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées. 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 (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

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.

La tôle ondulée est interdite.

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

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m².

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

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 40° et 50°. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
  - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
  - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
  - pour les appentis et vérandas ;
  - pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
  - pour les toitures à la Mansard ;
  - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- les toitures seront couvertes en ardoises de format 22x32 cm, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m², ou en zinc ;

- les constructions à usage d'activités ou d'équipements, pourront être couvertes d'un matériau différent, sous réserve qu'il soit de teinte ardoise et d'aspect mat ;
- l'emploi de la tuile mécanique n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Une ouverture à la modernité se traduisant par 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 vitrée, toiture transparente, ...) est autorisée, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes. Ainsi, dans le cas d'une construction entièrement en toiture terrasse, il est exigé une différence de hauteur des volumes.

5 - LUCARNES, CHASSIS 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 châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

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, dès que possible, les panneaux doivent être implantés 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. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS 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 sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.
Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents et les couvertures constituées de matériaux transparents ou translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, à l'exclusion des treillis soudés, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.50 m.

Cependant, les murs sont autorisés :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant, sous réserve de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- pour scinder une cour, afin de gérer l'intimité entre voisins ; la hauteur du mur n'excèdera pas1.50 m dans ce cas.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints de teinte sobre. 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, et respecter les dispositions du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

L'édification d'un portail opaque ne doit pas excéder la hauteur de la clôture.
Dans le cas d'un portail ajouré (en serrurerie ou en bois), il peut avoir une hauteur supérieure à la hauteur de la clôture dans une proportion d'1/3.

Les haies artificielles et les brise-vues en rouleau synthétiques sont interdits (cf annexe 1).

Les murs de clôture existants doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1 m.

ARTICLE N-12 : REALISATION 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

1 - Espaces libres et 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 sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Pour préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

En outre dans le secteur Nl, sur les franges sud et est**,** conformément aux dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, des plantations doivent être réalisées. Elles doivent prendre la forme soit d'une haie souple mêlant strate arbustive et strate arborée, soit de bosquets d'arbres et d'arbustes.

2 - 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.113-2 du Code de l'urbanisme.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :
Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

100

ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

V. ANNEXE 1 : NUANCIER DU REGLEMENT ET GLOSSAIRE DES MATERIAUX DE CLOTURE

A-NUANCIER DU RÈGLEMENT

NB *: ce nuancier et les textes associés sont tirés du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).*

Ce nuancier s'applique dans le choix des couleurs de menuiseries, ainsi que des bardages et des portails. Les devantures commerciales ne sont pas concernées. On pourra y ajouter les ocrés tirés du nuancier établi par le CAUE Touraine (cf. ci-après).

Historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles. Ainsi il convient d'utiliser des teintes soutenues (gris-vert ou gris-bleu sombres ; rouge sang de bœuf) pour le bâti datant d'avant le XIXe siècle, alors que des teintes plus claires (gris, gris-vert, gris-bleu clairs, mastic) sont à privilégier pour le bâti du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle.

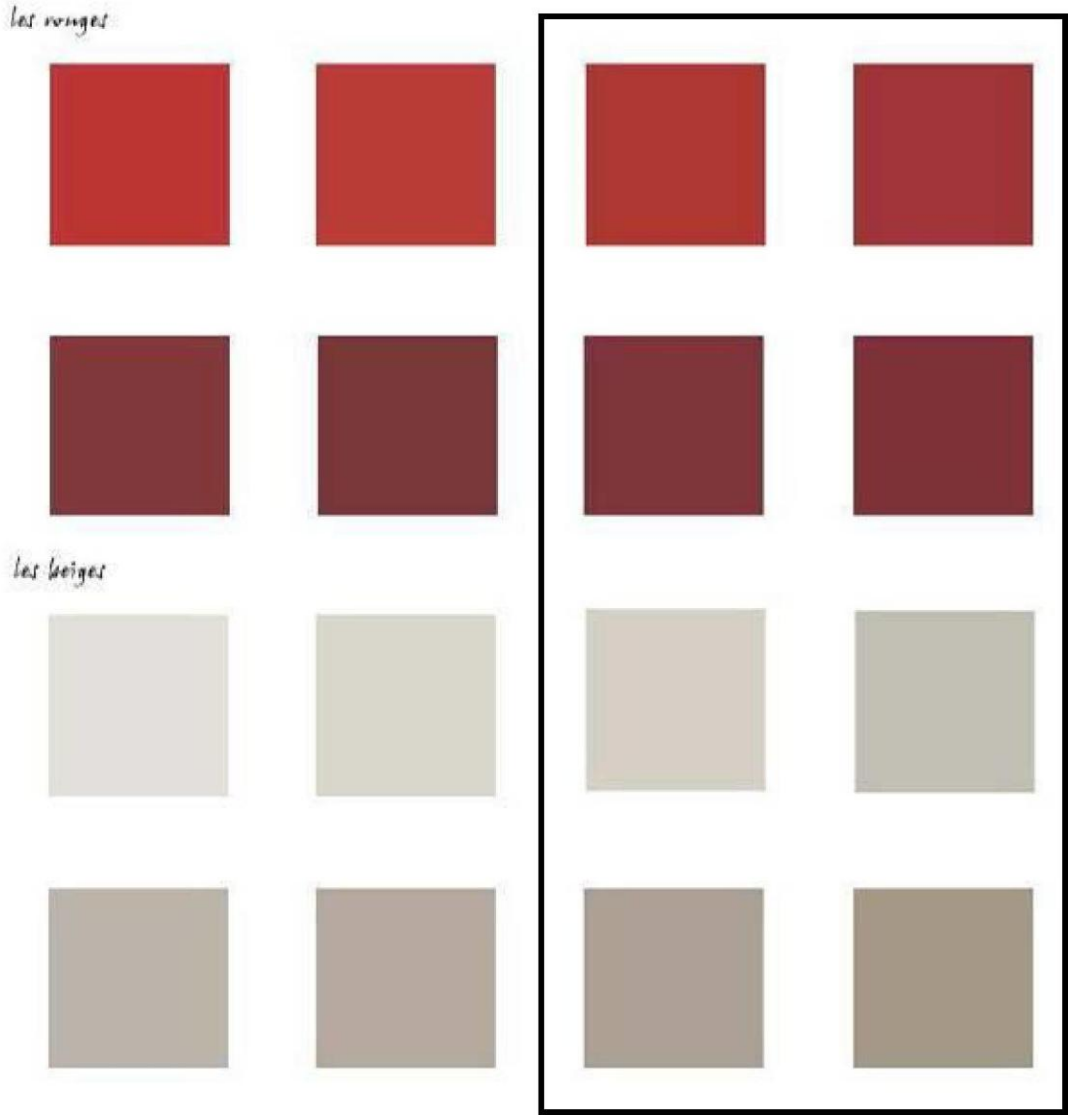
De manière générale, l'usage du noir, du blanc (y compris blanc cassé) ou du ton bois est proscrit. De même, pour mettre en valeur la pierre et les enduits de la façade (qui sont assez clairs en Touraine), il est préconisé d'utiliser des couleurs plus soutenues que ceux-ci.

Dans le cas d'une maison bourgeoise, les fenêtres et volets seront peints dans un ton plus clair que la ou les portes d'entrée (dans une même teinte).

Pour les bâtiments ruraux, de type corps de ferme, l'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets, portes d'entrée et portes de grange) seront peints dans une teinte relativement soutenue (exemple : rouge sang-de-bœuf, vert sombre, gris-brun, ocre jaune, ocre rouge).

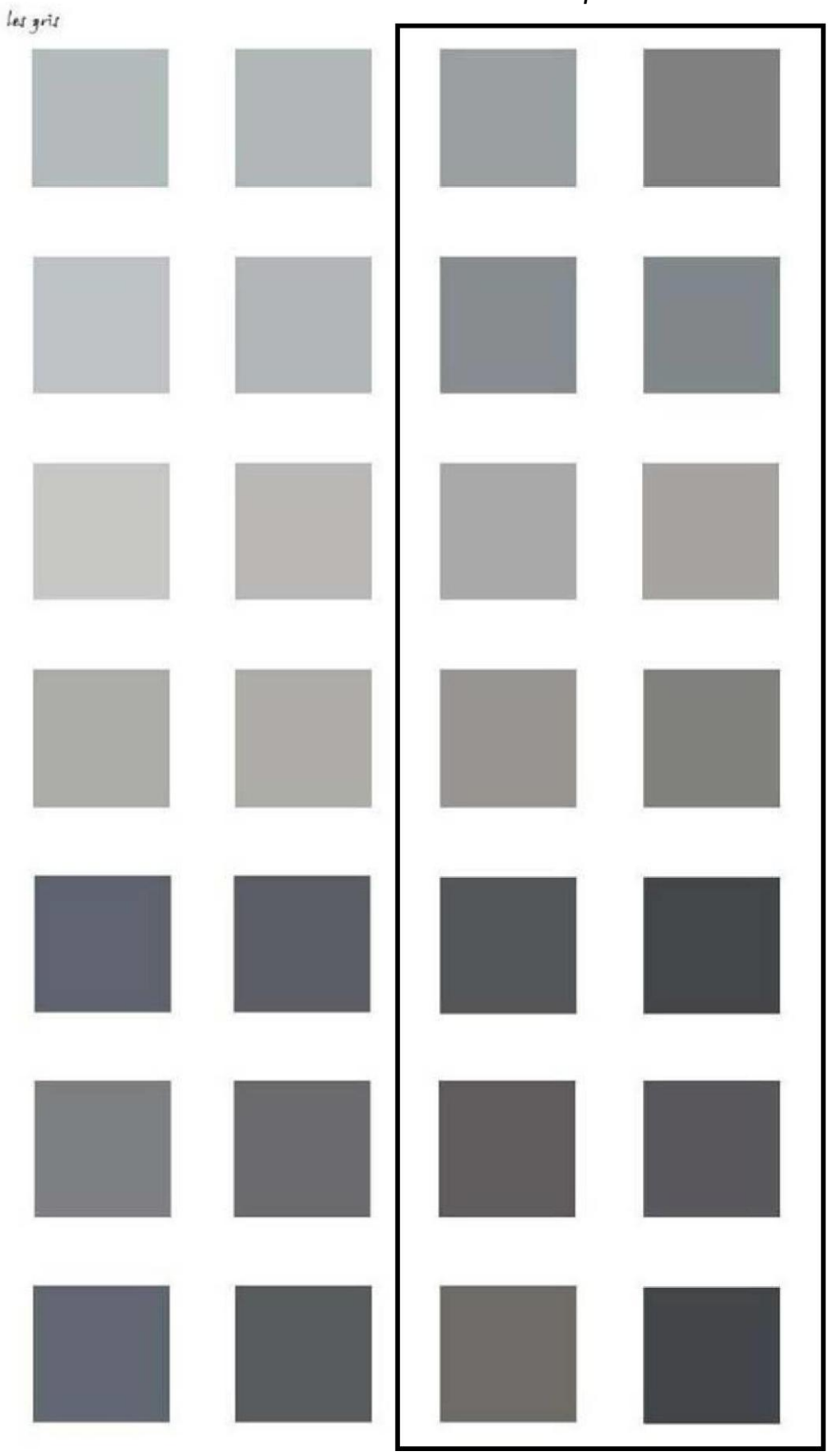
Dans le cas de devantures de magasin, dans la mesure où il s'agit de surfaces relativement importantes, les teintes pastel sont à écarter, au profit de teintes plus soutenues.

Teintes les plus foncées



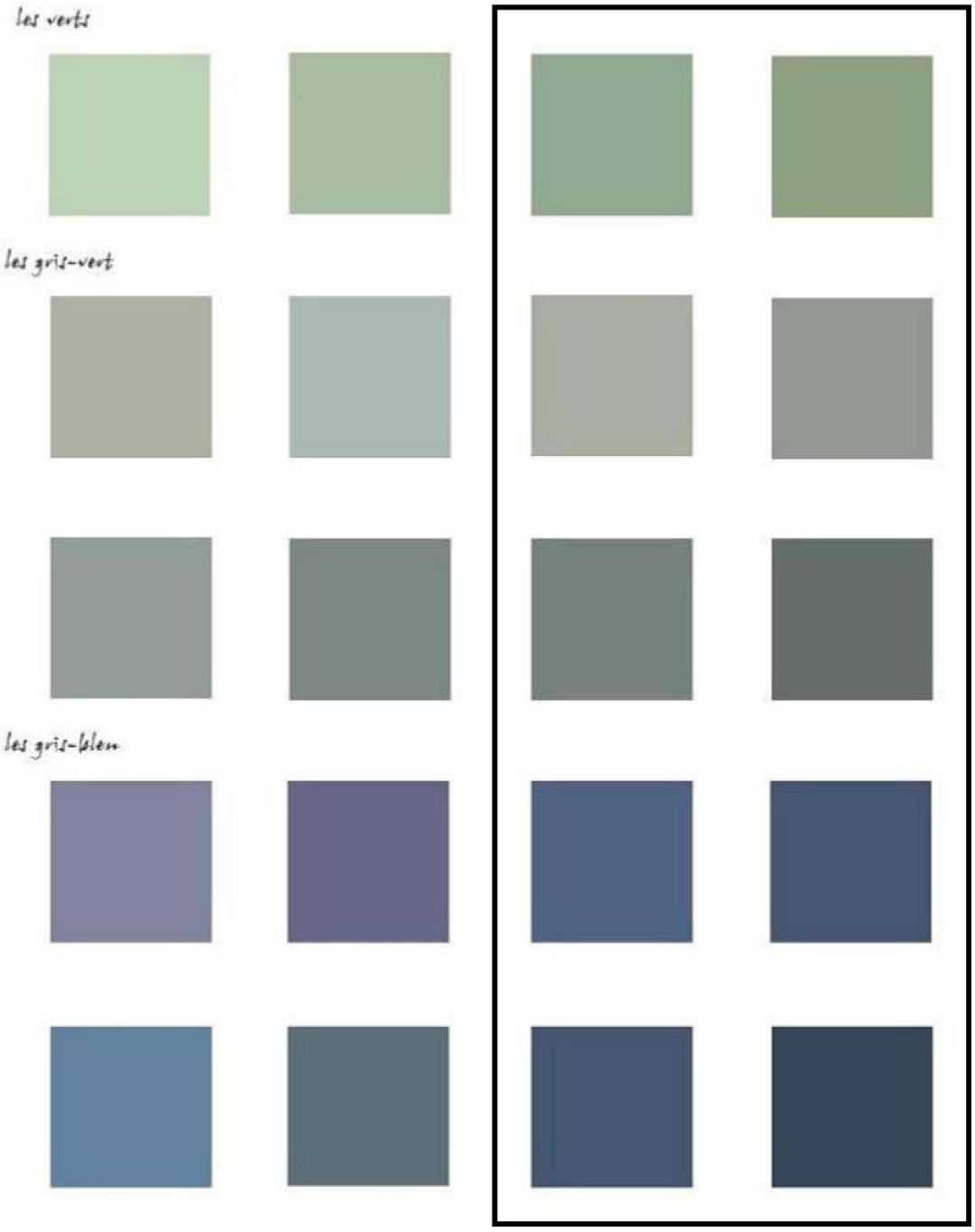
NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

Teintes les plus foncées



NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

Teintes les plus foncées



NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

Teintes les plus foncées

NB : ce nuancier est tiré des travaux du CAUE Touraine (juillet 2014)

B- GLOSSAIRE DES MATERIAUX DE CLOTURE

Brise-vue en rouleau synthétique			
Haie artificielle			

VI. ANNEXE 2 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire intercommunal 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.*

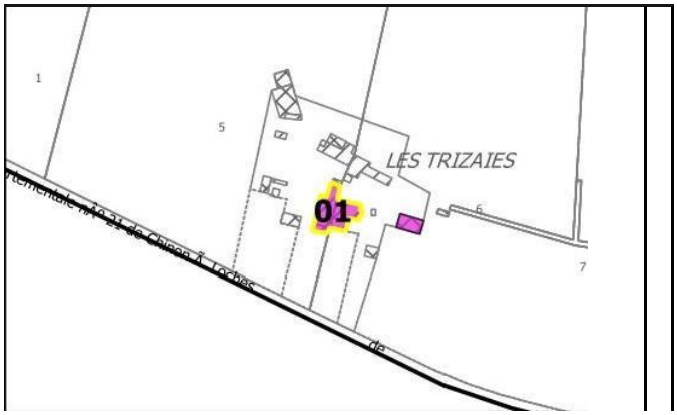
- *Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :*
  - *prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;*
  - *prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des 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 pompages à usage domestique ;*
  - *envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)*

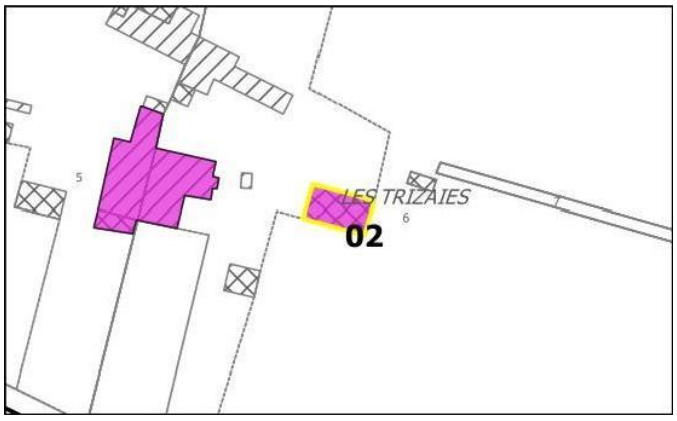
- *Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :*
  - *éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;*
  - *procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.*

VII. ANNEXE 3 : IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

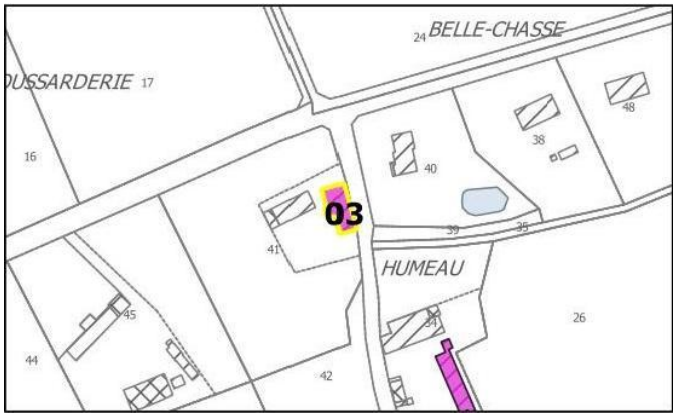
01 - Les Trizaies



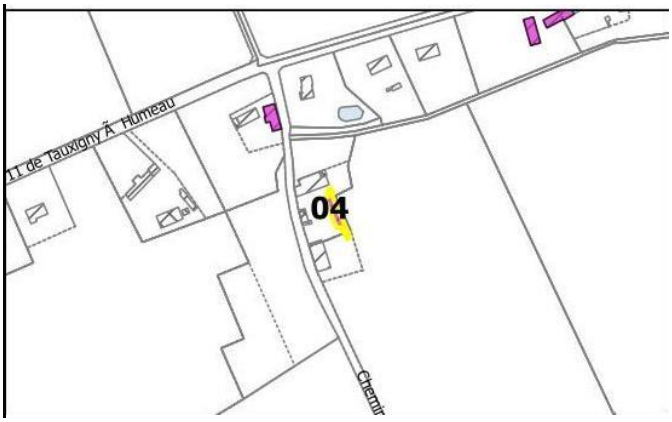
02 - Les Trizaies



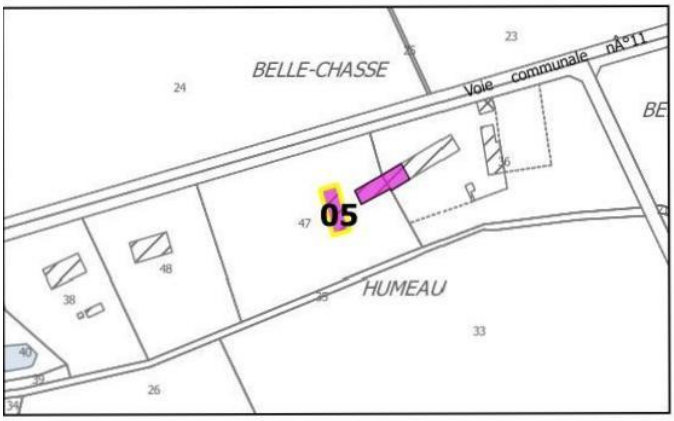
03 - Humeau



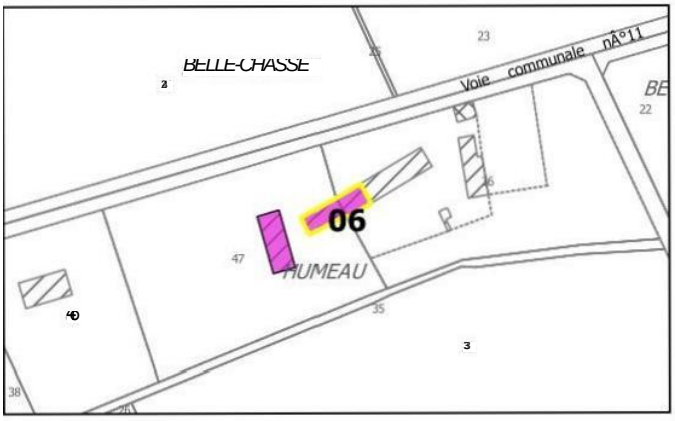
04 - Humeau



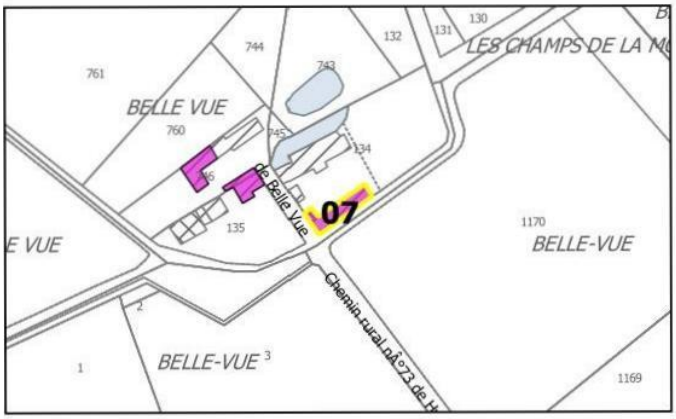
05 Humeau



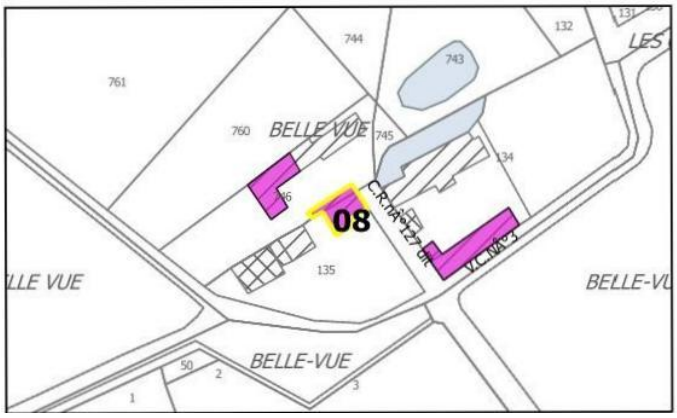
06 - Humeau



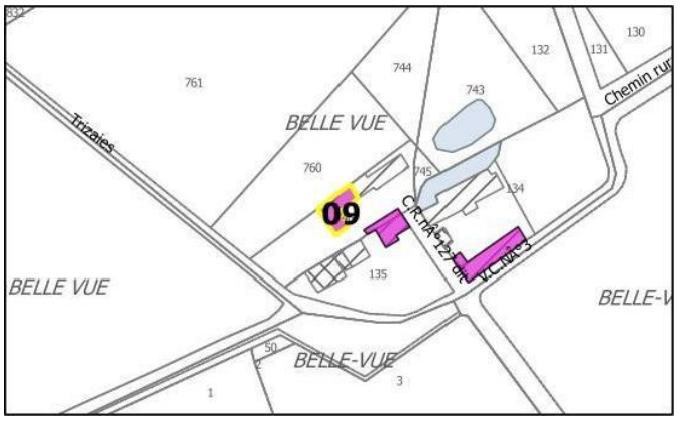
07- Belle Vue



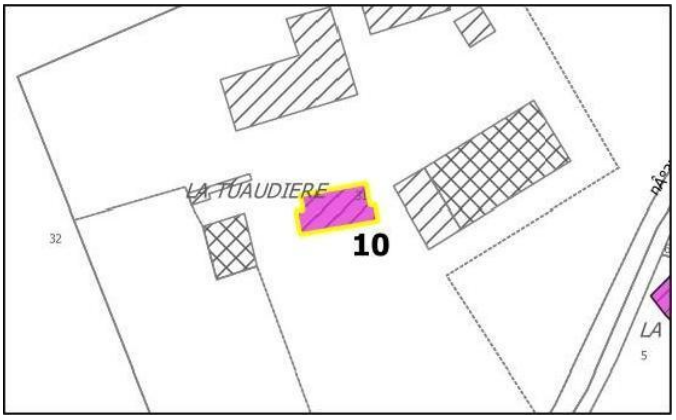
08 - Belle Vue



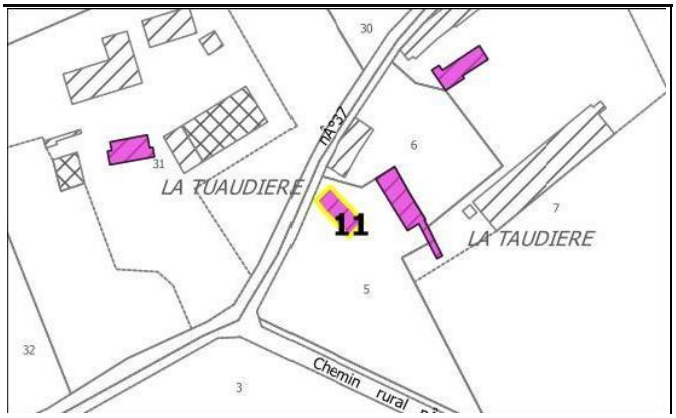
09 - Belle Vue



10 - La Tuaudière



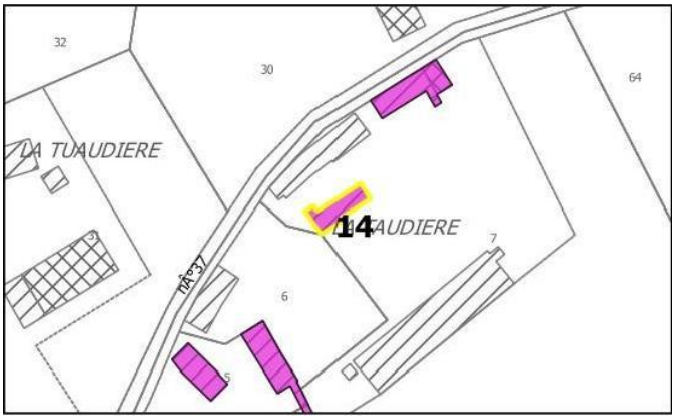
11 - La Tuaudière



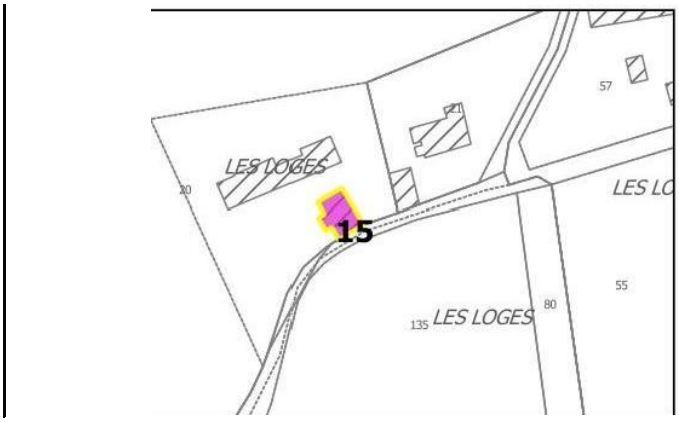
12 - La Tuaudière

13 - La Tuaudière

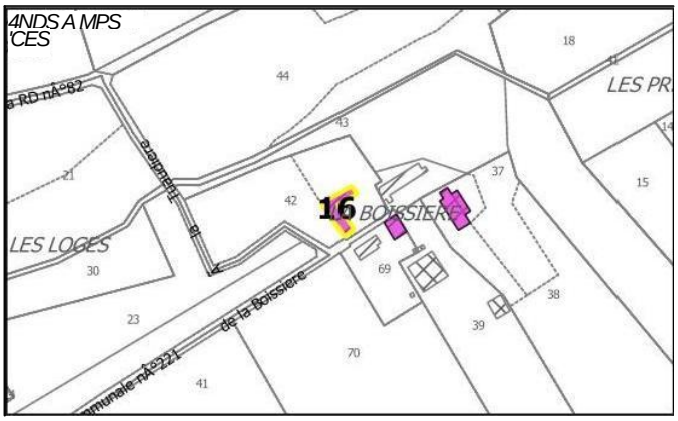
14 - La Tuaudière



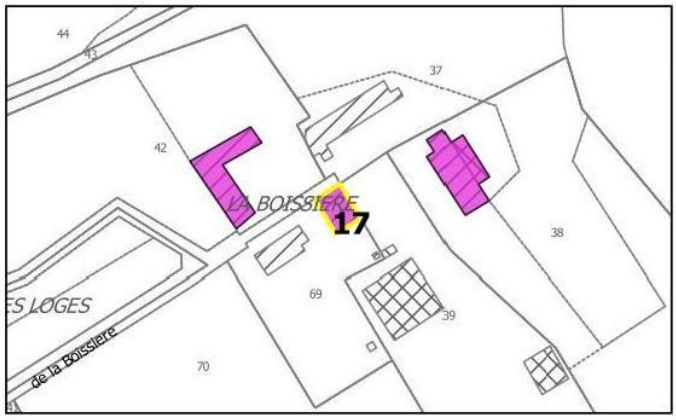
15 - Les Loges



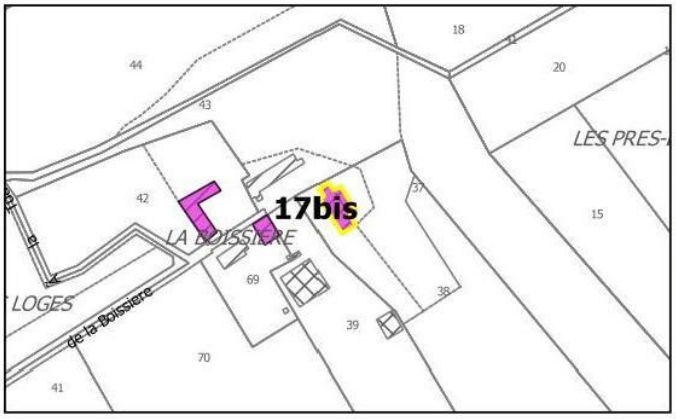
16 - La Boissière



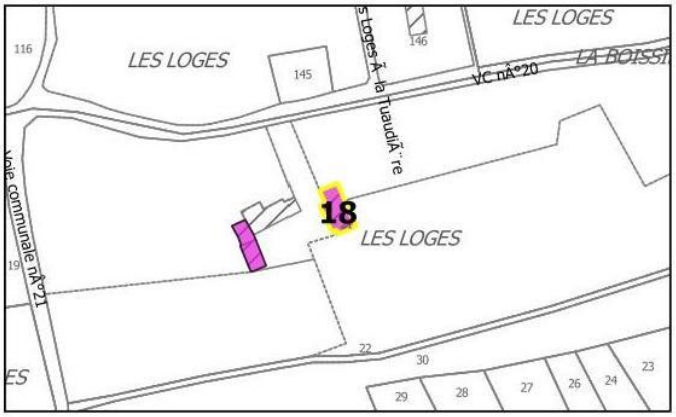
17 - La Boissière



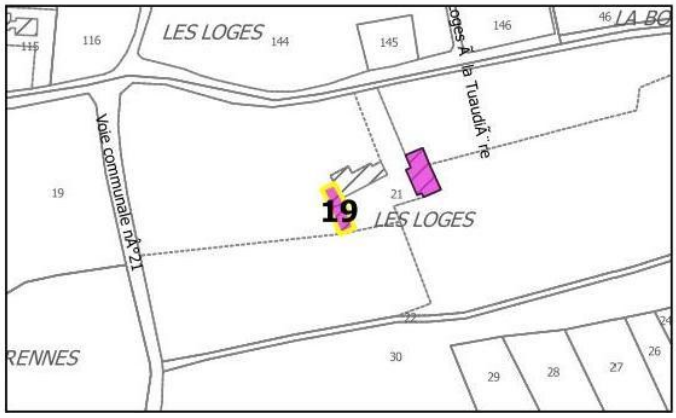
17bis - La Boissière



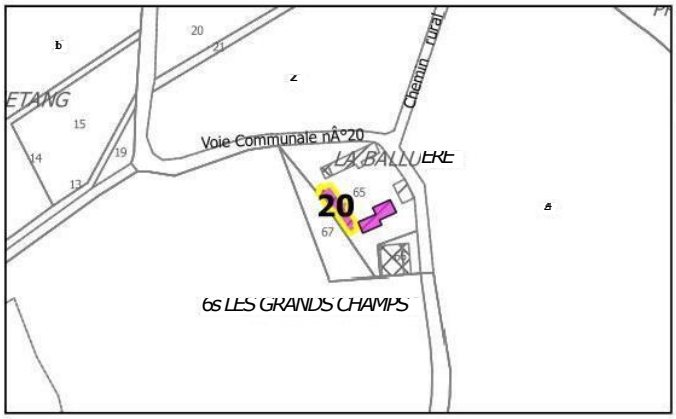
18 - Sud Les Loges



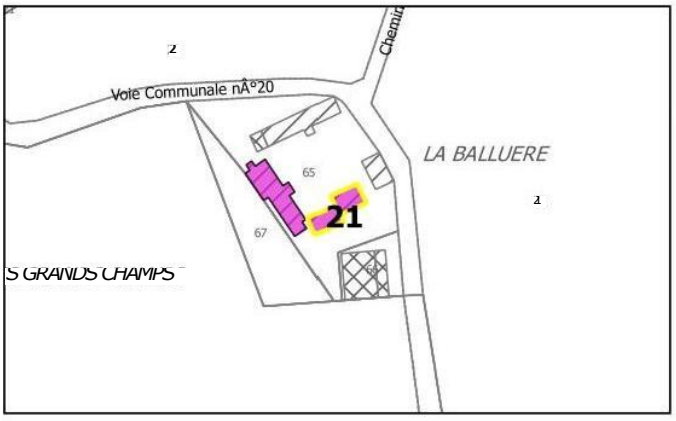
19 - Sud Les Loges



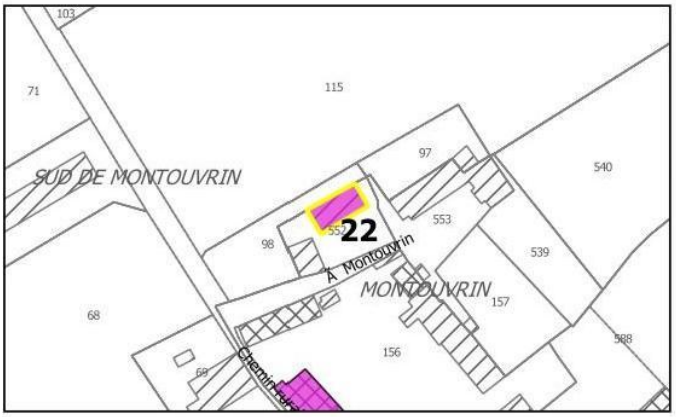
20- La Balluère



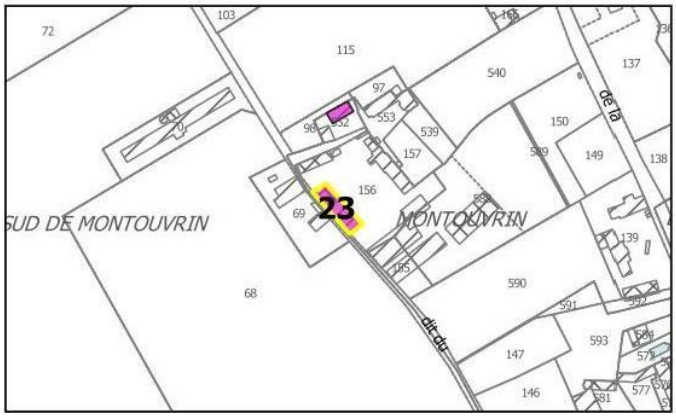
21- La Balluère



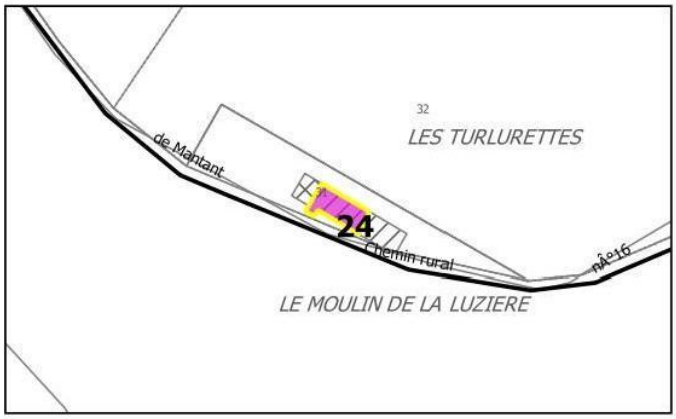
22- Montouvrin



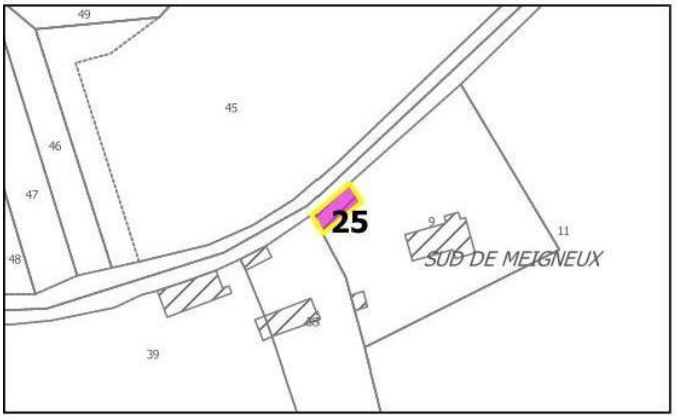
23- Montouvrin



24 - Le Moulin de la Luzière

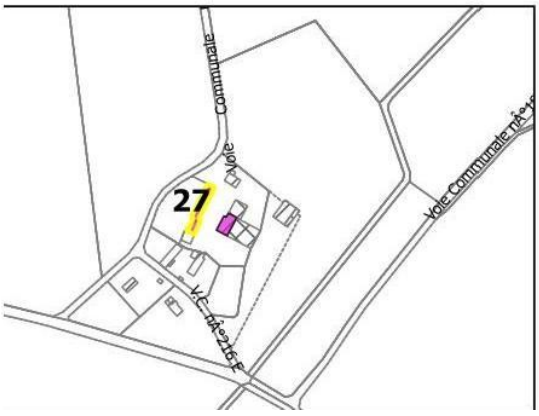


25- Bois de Meigneux

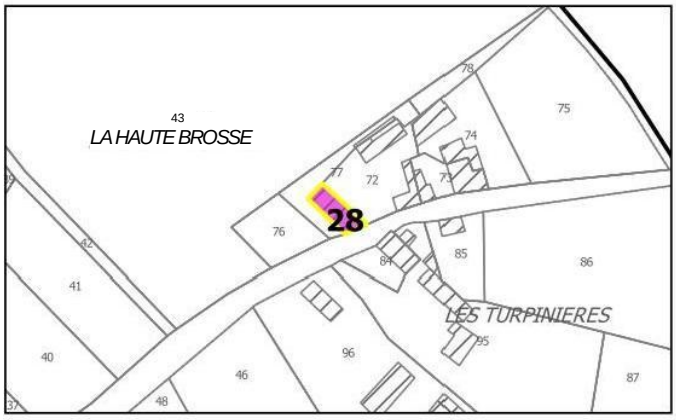


26- Les Litardières

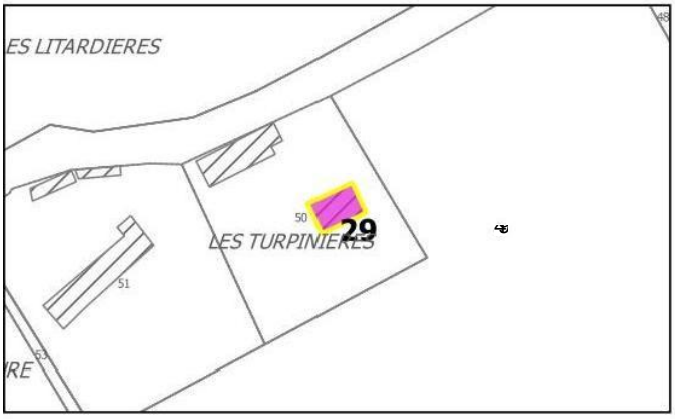
27- Les Litardières



28 - La Haute Brosse

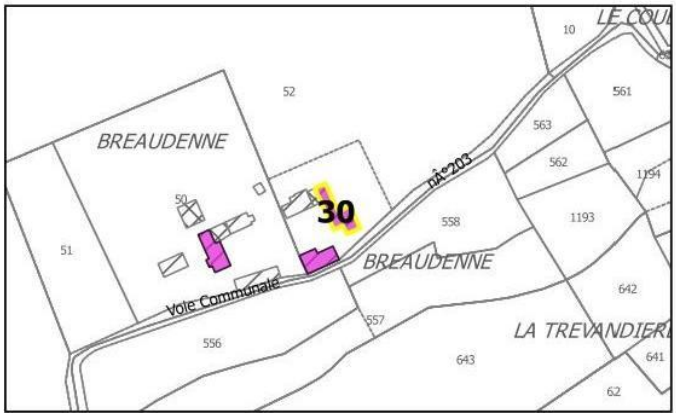


29 - Les Turpinières

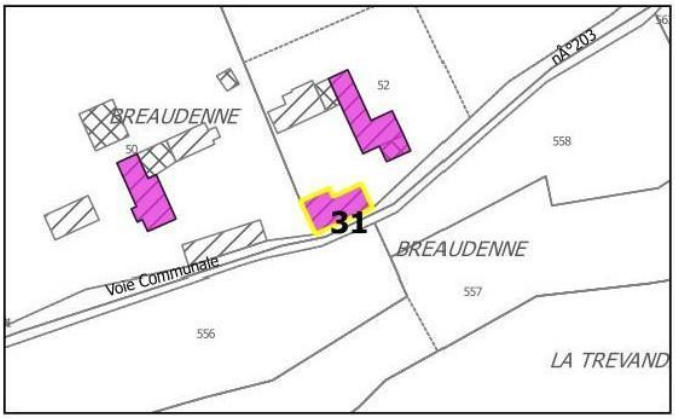


29bis2 - Les Maisons Rouges

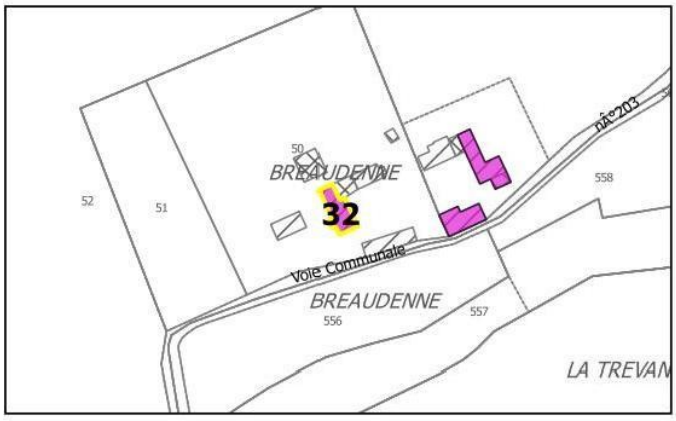
30 - Bréaudenne



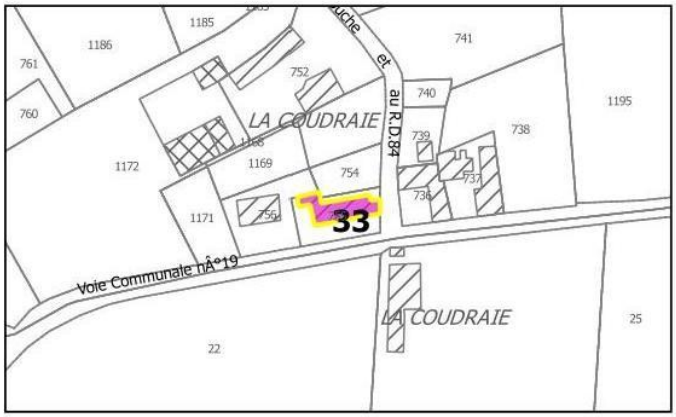
31 - Bréaudenne



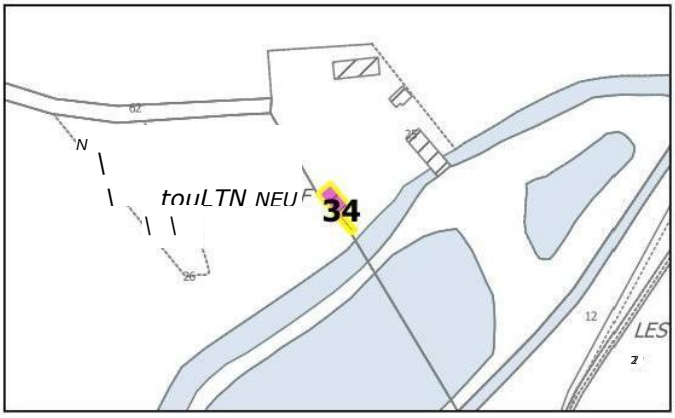
32 - Bréaudenne



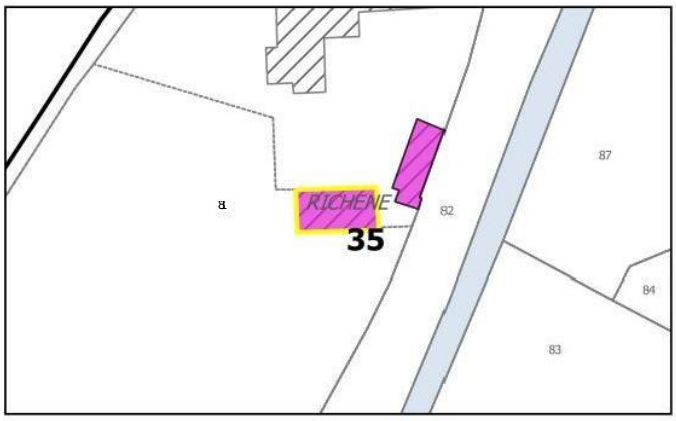
33 - La Coudraie



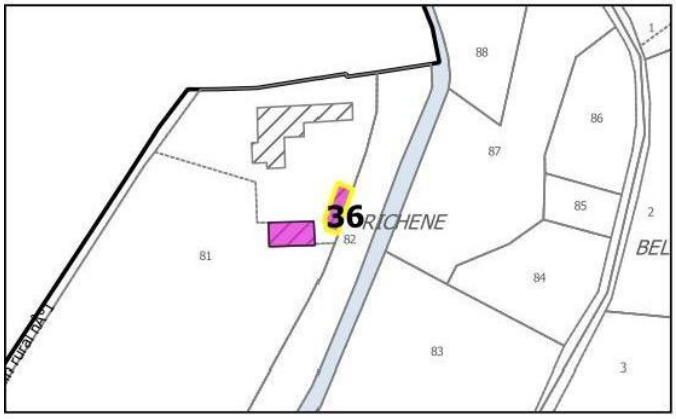
34 - Le Moulin Neuf



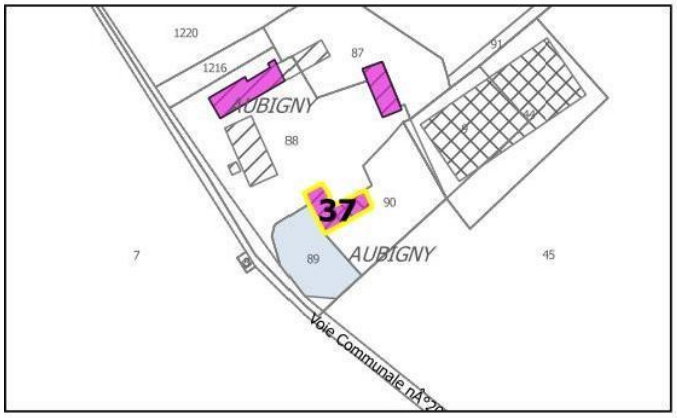
35 - Richenne



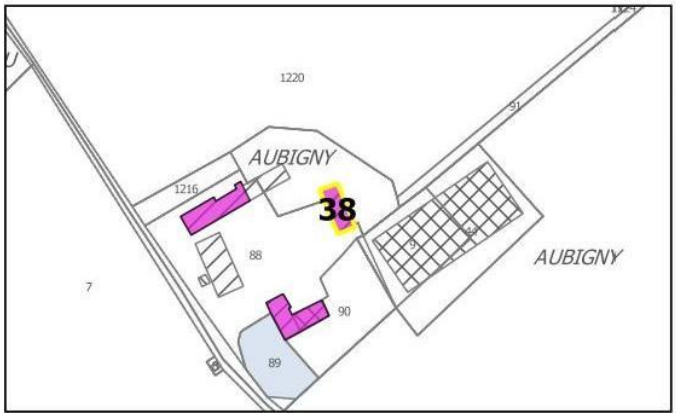
36 - Richenne



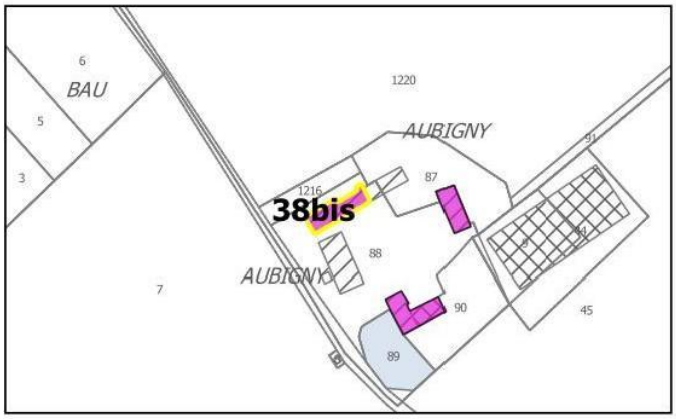
37 - Aubigny



38 - Aubigny

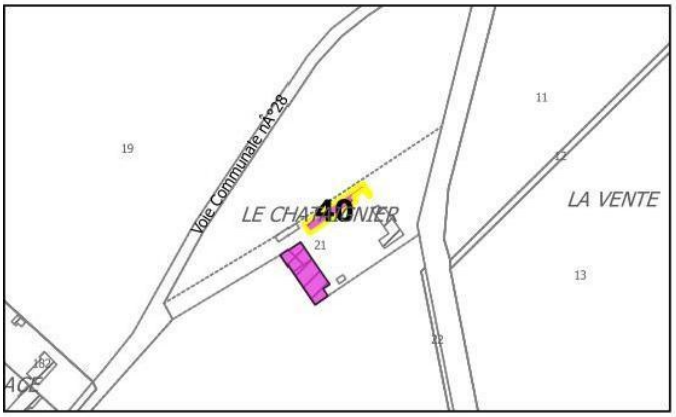


38bis - Aubigny

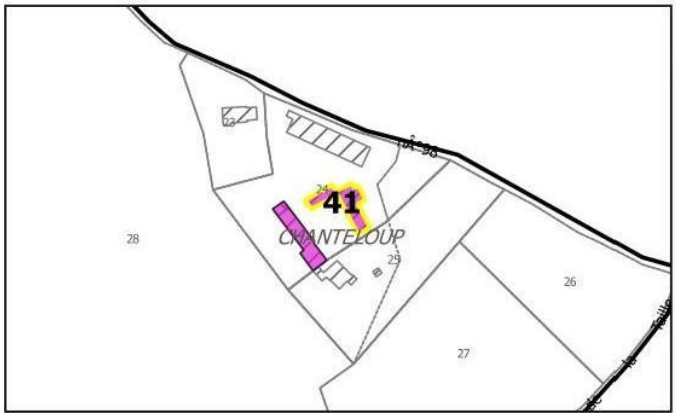


39 - Le Châtaignier

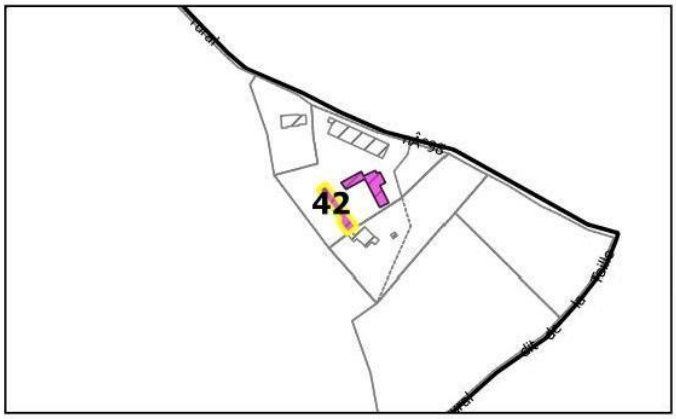
40 - Le Châtaignier



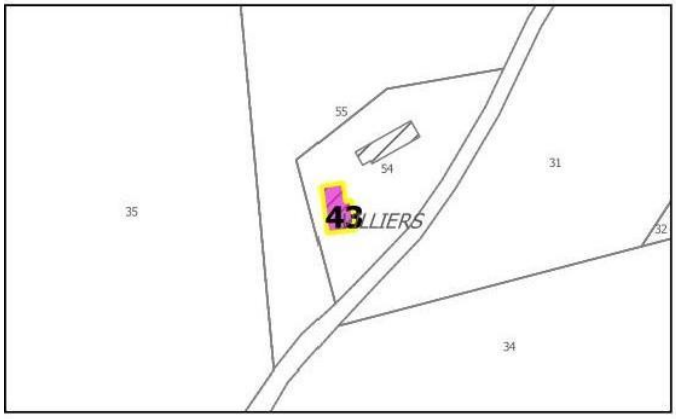
41 - Chanteloup



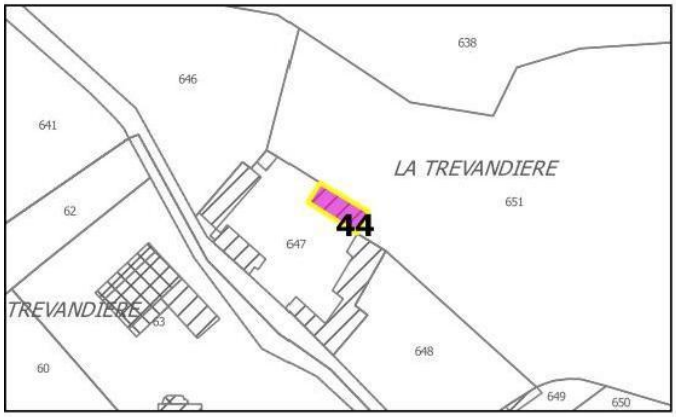
42 - Chanteloup



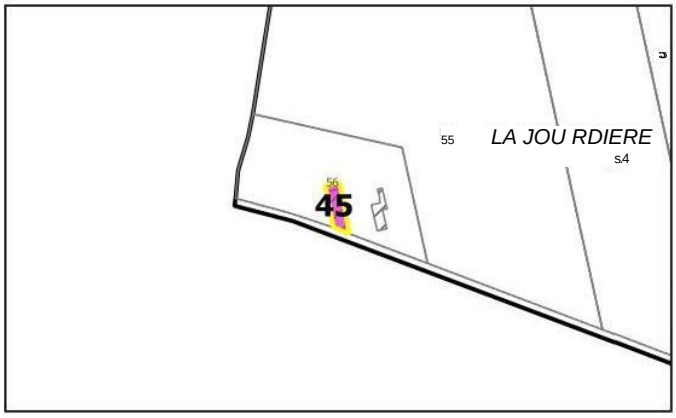
43 - Villiers



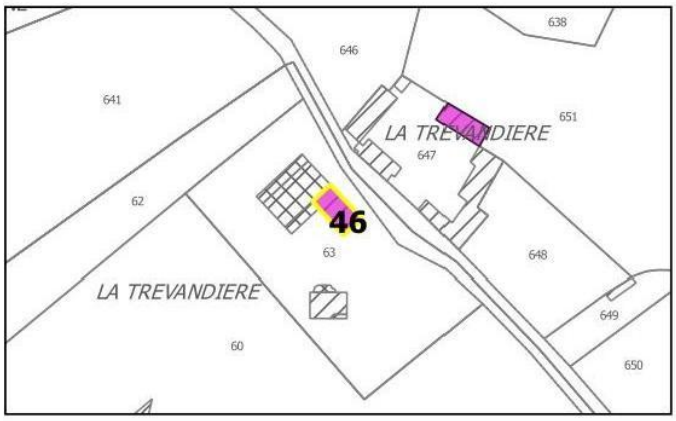
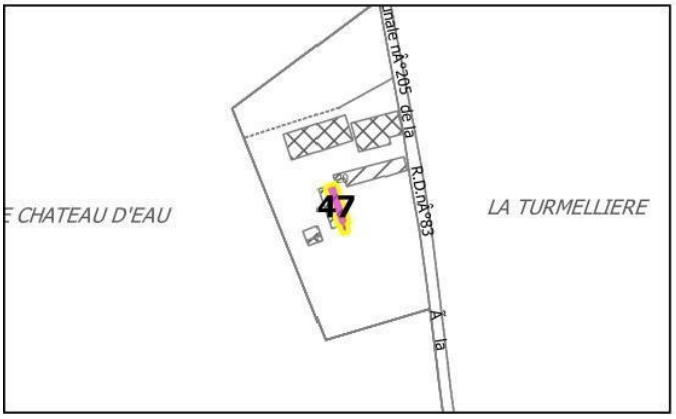
44 - La Trevandière



45 - La Journardière



46 - La Trévandière



47 - La Tumellière