

PLU

COMMUNE DE DOLUS-LE-SEC (37)

Élaboration

RÈGLEMENT

PIÈCE ÉCRITE

4.a



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant le PLU de Dolus-le-Sec,

Le Maire

Monsieur Régis GIRARD

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
----------------	---

I. DISPOSITIONS GENERALES	8
---------------------------------	---

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.	8
--	---

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	8
--	---

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
---	---

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE	10
---	----

ARTICLE 6 ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC).....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
---	-----------------------------

ARTICLE 7 CLÔTURES	10
--------------------------	----

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
---	----

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UA	11
--	----

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	11
--	----

CARACTÈRE DE LA ZONE UA	11
-------------------------------	----

IDENTIFICATION.....	11
---------------------	----

DESTINATION.....	12
------------------	----

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	12
--	----

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	13
---	----

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	13
---	----

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	13
--	----

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	14
---	----

ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	14
--	----

ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	14
---	----

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	15
---	----

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	15
--	----

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	16
--	----

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	17
--	----

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	17
---	----

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	17
--	----

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	18
---	----

ARTICLE UA-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	22
--	----

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	22
--	----

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	23
---	----

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	23
---	----

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	23
--	----

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	23
---	----

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	23
--	----

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UB	24
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	24
CARACTÈRE DE LA ZONE UB	24
IDENTIFICATION.....	24
DESTINATION.....	24
OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	24
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	25
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	26
ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	26
ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	26
ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	27
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	28
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	28
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	28
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	29
ARTICLE UB-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	34
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	34
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	34
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	34
ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	34
ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	35
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 1AU	35
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	35
CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU	35
IDENTIFICATION.....	35
DESTINATION.....	35
OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	35
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	36
ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	36
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	36
ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	36
ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	37
ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	38
ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	38
ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	39
ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	39
ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	40
ARTICLE 1AU-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	43
ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	43
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	44
ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	44

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	44
ARTICLE 1AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	44
ARTICLE 1AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	44

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES45

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE A.....	45
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	45
CARACTÈRE DE LA ZONE A.....	45
IDENTIFICATION.....	45
DESTINATION.....	46
OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	46
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	46
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	46
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	46
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	49
ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	49
ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	49
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	51
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	51
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	51
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	52
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	52
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	52
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	52
ARTICLE A-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	57
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	57
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	58
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	58
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	58
ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	58
ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	58

5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES59

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N	59
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	59
CARACTÈRE DE LA ZONE N	59
IDENTIFICATION.....	59
DESTINATION.....	59
OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	59
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	59
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	60
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	60
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	61
ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	61
ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	61
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	62
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	63

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	63
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	63
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	64
ARTICLE N-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	68
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	68
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	69
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	69
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS	
ÉLECTRONIQUES	69
ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES	
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	69
ARTICLE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET	
RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	69
 ANNEXE 1 RELATIVE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	 70
 ANNEXE 2 RELATIVE AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTÉGÉ AU TITRE DU L.123-1-5 III)	
2°DU CODE DE L'URBANISME	71
 ANNEXE 3 RELATIVE AU NUANCIER RECOMMANDÉ	 76

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Dolus-le-Sec

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

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

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

ARCHÉOLOGIE

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

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

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones urbaines, dites zones « **U** », dans lesquelles 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** :

- **Zone « UA »** : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.
*Une distinction est effectuée entre le centre-bourg de Dolus, identifié par le secteur **UAc**, et le hameau de Malicorne, identifié par le secteur **UAm**, où des dispositions spécifiques sont définies en matière d'implantation des constructions principales pour respecter la trame bâtie existante au niveau de ces secteurs
Au sein de ces secteurs, on distingue les **sous-secteurs UAca et UAm** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.*
- **Zone « UB »** : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne. On distingue le secteur **UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Zones à urbaniser, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, au sein desquels les constructions sont autorisées (appelées 1AU) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable 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 1AU1 (l'Épinay) et 1AU2 (la Pennellerie) couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

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.

- **Secteur Ac** créé pour identifier des activités existantes dans l'espace agricole : le site d'une CUMA, le site d'une activité de transformation et de vente de bois de chauffage, un maçon et un menuisier afin de leur permettre une évolution sur leur site.
- **Secteur Ae** à vocation d'équipements, identifiant le site de la station d'épuration ;
- **Secteur Ai** destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur.
- **Secteur Ap** identifiant les abords du cours d'eau de Montant et ses prolongements végétalisés au sud de la RD 58 en raison de leur valorisation par l'agriculture et de leur intérêt écologique et paysager (étang, zone humide...).
- **Secteur Af** destiné à permettre le développement d'un espace test agricole en appui sur les structures existantes.
- **Un secteur At** destiné à permettre le développement d'une activité touristique, pédagogique et d'accueil social à la ferme en appui sur les activités agricoles existantes sur le site (animations, accueil de groupe, équithérapie...).

Zones naturelles et forestières, dites zones « **N** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

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

ARTICLE 7 CLÔTURES

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.

Sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du présent Code, en application de l'article R 421-2, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, **les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

IDENTIFICATION

La zone UA correspond au centre-bourg ancien de Dolus-le-Sec, ainsi qu'à l'ensemble du hameau de Malicorne.

Le centre-bourg de Dolus-le-Sec, est caractérisé par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation. Ainsi, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie, et avec une implantation préférentielle au sud de la façade principale des constructions à usage d'habitation. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture. **Il est créé un secteur UAc pour différencier ces ensembles bâtis.**

Le hameau de Malicorne se caractérise également par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation. Ainsi, le bâti ancien est généralement disposé avec son pignon à l'alignement de la voie principale et un retrait par rapport aux voies de dessertes secondaires, et avec une implantation préférentielle au sud de la façade principale des constructions à usage d'habitation. De plus, lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture. **Il est créé un secteur UAm pour différencier ces ensembles bâtis.**

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour une partie des zones urbaines. Ces espaces étant définis en assainissement non collectif dans le Zonage d'Assainissement, **il est créé deux sous-secteurs UAca et UAma** pour les identifier.

Le centre-bourg de Dolus-le-Sec, qui accueille un tissu urbain dense, recèle également des espaces de respiration (jardins), qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains qui en découle, et le maintien de l'identité rurale de la commune.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Cette zone est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa moyen à ponctuellement fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Les zones urbaines sont également concernées par un **plan d'alignement** (cf. servitudes d'utilité publique en annexes du présent dossier de PLU).

Cette zone est incluse très ponctuellement au niveau de Malicorne au sein du périmètre du site NATURA 2000 « Champeigne ».

DESTINATION

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises. A cette fin, **une distinction est effectuée entre le centre-bourg de Dolus, identifié en UA_C, et le hameau de Malicorne, identifié par le secteur UA_M**, où des dispositions spécifiques sont définies en matière d'implantation des constructions principales et de hauteur pour respecter la trame bâtie existante au niveau de ces secteurs.

Pour les sous-secteurs UA_{Ca} et UA_{Ma}, le règlement s'attache à rappeler que les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Certains jardins font l'objet d'une identification au titre de l'article L. 123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme, afin de les protéger tout en permettant un minimum d'évolution (extension, annexes...) aux propriétés bâties liées à ces jardins.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

13

1 - Rappels :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme (cf. article 11).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les listes départementales en vigueur arrêtées par le préfet soumettant certaines constructions et aménagements à évaluation des incidences NATURA 2000 ;

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

En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-III 2° 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCÈS :

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

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

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

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

2 - DESSERTE :

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

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 3.50 m minimum.

14

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

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 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.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) 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, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Eaux usées :

Dans les secteurs UAca et UAm conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, 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. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

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

15

3 - RÉSEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

4 - DÉCHETS

Pour les voies nouvelles en impasse, un point de collecte mutualisé et enterré sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre dans le cadre d'un permis groupé et les opérations de logements collectifs :

- un point de collecte mutualisé sera aménagé en limite de l'espace public ;
- un espace commun pour le stockage des contenants, adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente, devra être aménagé.

5 - LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA FIBRE OPTIQUE SONT GÉRÉES À L'ARTICLE 16.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

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

Dans le secteur UAc, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie. Si la parcelle est limitrophe de plus d'une voie :

- L'obligation d'implantation à l'alignement ne s'applique que par rapport à une seule de ces voies ;
- et par rapport aux autres voies, la construction peut être implantée à l'alignement, ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le secteur UAm, les constructions doivent être implantées :

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

De plus, dans les secteurs UAc et UAm, **les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées de manière à respecter l'implantation des habitations anciennes**, soit une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné.

2 - EXCEPTIONS

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

- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1,60 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

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

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, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

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

Les constructions principales doivent être implantées au moins sur une limite séparative. Le choix de la limite doit notamment veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, 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 ;

- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

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

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

2 - EXCEPTIONS

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.

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, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Dans le secteur UAc, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou à l'égout de la toiture, et 12 m au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dans le secteur UAm, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet de l'acrotère ou à l'égout de la toiture, et 9 m au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

En application de l'article L.111-21 du code de l'urbanisme, L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées comme devant être protégée au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment les éléments ayant justifié leur identification (avancée caractéristique d'une grange lochoise, décoration de façades...), l'ordonnement et du rythme des façades, les 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. De plus, pour **les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code l'Urbanisme (cf. annexes du Règlement)**, la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés. **Se référer aux Annexes de ce Règlement-pièce écrite.**

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

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, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 R111-50, créé par [Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1](#)

- Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

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.

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, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées comme devant être protégée au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. **Les éléments de façade identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme** (peinture murale...) doivent être préservés ou être restaurés en respectant leur intégrité.

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants. **Les bardages métalliques sont autorisés** sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte foncée sobre (ardoise, anthracite ...), ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis broyée). Le blanc pur est interdit. **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. **Concernant les teintes des bardages, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe** du règlement.

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

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

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. **Concernant les teintes des menuiseries, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe** du règlement.

Pour toutes les constructions, **les menuiseries seront colorées** (peintes ou teintées dans la masse) **dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades** (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...); elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel (sauf dans le cas d'une construction en bardages bois). **Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que le bâtiment existant pourra être utilisée.**

Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries **ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions.**

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. **Dans le cadre de la réhabilitation d'un édifice ancien représentatif de l'architecture traditionnelle locale**, les dispositifs d'occultation extérieurs d'origine (volets battants ou pliants) doivent être conservés, même en cas de pose de volets roulants extérieurs.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnement des façades.

4 - TOITURES

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

CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE A 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE A 20 M² :

Pour les constructions à usage agricole :

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans « Pour les autres constructions », être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou de pose de panneaux translucides).

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

Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

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

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

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates (tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur), ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates (tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur), **le réemploi du matériau d'origine est toléré.**

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOITURE :

Les constructions nécessaires aux activités agricoles ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Leur implantation doit également s'accorder avec les percements de la façade.

LES PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES :

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

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

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

21

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

DÉFINITION :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. **Pour les piscines couvertes et les vérandas**, les couvertures vitrées sont autorisées.

7 - CLÔTURES

RAPPEL :

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.

EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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.

Concernant la teinte des portails et des éléments en bois, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Dans le cas d'une édification donnant sur une voie ou d'une emprise publique :

- La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 m. **Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure**, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.
- La clôture doit être constituée soit :
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2.40 m ;
 - d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,

Dans les autres cas, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2.40 m ;
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager,
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager.

22

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.

Les murs existants repérés au titre de l'article L. 123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur hauteur et leur aspect seront conservés. Un percement ponctuel pourra être envisagé pour créer un accès piéton.

La préservation des murs anciens en tuffeau ou moellons de pierre devra être recherchée.

ARTICLE UA-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

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

Cette norme ne s'applique pas dans le cadre de la création de logements au sein du bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble), lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique, architectural ou d'occupation du sol de réaliser les places de stationnement requises.

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

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

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

Les éléments végétaux identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces espaces, notamment par l'abattage de quelques arbres, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (réalisation d'un accès, passage de réseaux, aménagement d'un chemin, extension d'une construction existante, implantation d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. **Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.**

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

23

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 en attente

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

IDENTIFICATION

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg au cours de ces 50 dernières années environ. Cette zone peut accueillir ponctuellement des constructions plus anciennes, autrefois isolées, qui ont été eu à peu rattrapées par l'urbanisation récente.

Cette zone est à vocation mixte : cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités, notamment viticoles, compatibles avec la proximité d'habitations.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour une partie des zones urbaines. Ces espaces étant définis en assainissement non collectif dans le Zonage d'Assainissement, **il est créé un secteur UBa** pour les identifier.

Une partie de la zone UB est limitrophe de la nouvelle station d'épuration, réalisée en 2014. Si la conception a cherché à minimiser les risques de nuisances pour les riverains dans le secteur de la Grosse Pierre, il apparaît cependant nécessaire d'éviter une urbanisation de second rang sur les parcelles 31, 39 et 90 qui contribuerait à rapprocher de nouveaux résidents de la STEP. **A cette fin, un secteur UBj a été créé sur ces fonds de parcelles.**

24

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa moyen à ponctuellement fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Les zones urbaines sont également concernés par **un plan d'alignement** (cf. plans des servitudes en annexes du présent dossier de PLU).

DESTINATION

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement de la zone UB s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

Pour le secteur UJ, des dispositions spécifiques sont définies pour permettre une évolution au site (garage, abris de jardin...) sans permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Pour le secteur UBa, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

25

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme (cf. article 11).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les listes départementales en vigueur arrêtées par le préfet soumettant certaines constructions et aménagements à évaluation des incidences NATURA 2000 ;

Ne sont admises dans le secteur UJ, que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les annexes (garage, abris de jardin...) à une habitation existante implantée dans un autre zonage contigu ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCÈS :

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

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

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

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

2 - DESSERTE :

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

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 3.50 m minimum.

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

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 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.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) 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, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En

particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Eaux usées :

Dans les secteurs UBa, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, 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. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

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

27

3 - RÉSEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

4 - DÉCHETS

Pour les voies nouvelles en impasse, un point de collecte mutualisé et enterré sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre dans le cadre d'un permis groupé et les opérations de logements collectifs :

- un point de collecte mutualisé sera aménagé en limite de l'espace public ;
- un espace commun pour le stockage des contenants, adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente, devra être aménagé.

5 - LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA FIBRE OPTIQUE SONT GÉRÉES À L'ARTICLE 16.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

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

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

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

2 - EXCEPTIONS

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

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, ...), 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.

28

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

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

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.

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, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou à l'égout de la toiture, et 12 m au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

En application de l'article L.111-21 du code de l'urbanisme, **l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions** spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 2011² pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

² Article R111-50, créé par [Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1](#)

- Pour l'application de l'article [L. 111-6-2](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées comme devant être protégée au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, 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.

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 7) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. ADAPTATION AU SOL

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

3. FAÇADES

30

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, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

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

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants. **Les bardages métalliques sont autorisés** sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte foncée sobre (ardoise, anthracite ...), ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis broyée). Le blanc pur est interdit. **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. **Concernant les teintes des bardages, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe** du règlement.

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

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

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. **Concernant les teintes des menuiseries, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe** du règlement.

Pour toutes les constructions, **les menuiseries seront colorées** (peintes ou teintées dans la masse) **dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades** (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel (sauf dans le cas d'une construction en bardages bois). **Les portes** (entrée, garage) **peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.**

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

Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. **Dans le cadre de la réhabilitation d'un édifice ancien représentatif de l'architecture traditionnelle locale**, les dispositifs d'occultation extérieurs d'origine (volets battants ou pliants) doivent être conservés, même en cas de pose de volets roulants extérieurs.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnancement des façades.

31

4 - TOITURES

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

CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE A 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE A 20 M² :

Pour les constructions à usage agricole :

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans « Pour les autres constructions », être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou de pose de panneaux translucides).

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

Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

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

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

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates (tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur), ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates (tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur), **le réemploi du matériau d'origine est toléré.**

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE :

Les constructions nécessaires aux activités agricoles ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Leur implantation doit également s'accorder avec les percements de la façade.

32

LES PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES :

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

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

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

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

DÉFINITION :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. **Pour les piscines couvertes et les vérandas**, les couvertures vitrées sont autorisées.

7 - CLÔTURES

RAPPEL :

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.

EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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.

Concernant la teinte des portails et des éléments en bois, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

33

La hauteur maximale de la clôture est limitée :

- à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.
- à 2 mètres lorsqu'elle est édifiée en limite séparative.

La clôture doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1,5 m, sans excéder 2 m ;
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager,
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager.

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La préservation des murs anciens en tuffeau ou moellons de pierre devra être recherchée.

ARTICLE UB-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement.

Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

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

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

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

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.).

34

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 en attente.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 1AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Zone à vocation principale d'habitat, au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

IDENTIFICATION

La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme pour une vocation dominante d'habitat, afin de répondre aux besoins de développement de la commune de Dolus-le-Sec. Cette zone comprend deux sites présentant chacun des spécificités d'aménagement : **le secteur du jardin de l'Épinay**, faisant l'objet d'un **secteur 1AU1**, et **le site de la Penellerie** faisant l'objet d'un **secteur 1AU2**.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Cette zone est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

DESTINATION

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme en matière de logements.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Pour chacun de ces sites, **l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité** (en terme d'insertion des constructions dans le site, notamment le traitement de la frange avec l'espace naturel environnant), **et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant**.

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme (cf. article 11).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les listes départementales en vigueur arrêtées par le préfet soumettant certaines constructions et aménagements à évaluation des incidences NATURA 2000 ;
- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
- et sous-réserve dans le secteur 1AU1, d'être intégrée dans une opération d'aménagement d'un seul tenant ;
- et sous-réserve dans le secteur 1AU2, d'être intégrée dans une opération d'aménagement d'un seul tenant ;

36

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

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...),
- 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 directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCÈS :

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

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

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

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

Pour le secteur 1AU2, les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Pour le secteur 1AU1, les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne et la placette à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

2 - DESSERTE :

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

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) :

- **Pour le secteur 1AU2**, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue A. Sorel. Une liaison douce, en direction du parking à l'arrière de la mairie, doit être aménagée depuis l'intérieur de l'opération.
- **Pour le secteur 1AU1**, la desserte de l'opération s'effectuera depuis la rue de la Promenade.

37

ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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 pluviales :

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

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

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

Le déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3 - RÉSEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

4 - DÉCHETS

Pour les voies nouvelles en impasse, un point de collecte mutualisé et enterré sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre dans le cadre d'un permis groupé et les opérations de logements collectifs :

- un point de collecte mutualisé sera aménagé en limite de l'espace public ;
- un espace commun pour le stockage des contenants, adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente, devra être aménagé.

5 - LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA FIBRE OPTIQUE SONT GÉRÉES À L'ARTICLE 16.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non régleménté en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

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

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, et pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer ;
- Soit avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Les autres constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 2 mètres.

2 - EXCEPTIONS

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, ...), 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 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

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, ...), 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 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

39

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou à l'égout de la toiture, et 12 m au faîtage.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

En application de l'article L.111-21 du code de l'urbanisme, L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 2011³ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 7) 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.

40

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.

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, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

³ Article R111-50, créé par [Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1](#)

- Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants. **Les bardages métalliques sont autorisés** sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte foncée sobre (ardoise, anthracite ...), ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis brossée). Le blanc pur est interdit. **Concernant les teintes des bardages, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.**

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. **Concernant les teintes des menuiseries, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.**

Pour toutes les constructions, **les menuiseries seront colorées** (peintes ou teintées dans la masse) **dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades** (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...); elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel (sauf dans le cas d'une construction en bardages bois). **Les portes** (entrée, garage) **peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.**

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

41

4 - TOITURES

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

CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE A 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE A 20 M² :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

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

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;

- Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ;

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Leur implantation doit également s'accorder avec les percements de la façade.

LES PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES :

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

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

DÉFINITION :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

42

EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. **Pour les piscines couvertes et les vérandas**, les couvertures vitrées sont autorisées.

7 - CLÔTURES

RAPPEL :

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.

EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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.

Concernant la teinte des portails et des éléments en bois, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée :

- à 1,50 mètre lorsqu'elle est édifée en limite d'une voie ou d'une emprise publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.
- à 2 mètres lorsqu'elle est édifée en limite séparative.

La clôture doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1,5 m, sans excéder 2 m ;
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager,
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager.

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.

Dans le secteur 1AU1, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la hauteur et l'aspect du mur ancien identifié au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme doivent être préservée. Un percement ponctuel pour créer un accès piéton peut être envisagé.

43

ARTICLE 1AU-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement. Il est exigé la création de 1 place de stationnement « visiteur » pour 2 logements. 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.

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

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

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

En plus, **dans le secteur 1AU1**, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, **les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III) 2°** du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

En plus, **dans le secteur 1AU2**, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, **une haie d'essences mixtes doit être plantée** sur les franges nord, est et ouest du site.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 en attente.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE A

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

IDENTIFICATION

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ac est créé pour identifier des activités existantes dans l'espace agricole : le site d'une CUMA, le site d'une activité de transformation et de vente de bois de chauffage, un maçon et un menuisier afin de leur permettre une évolution sur leur site.

Un secteur Ae est créé pour identifier le site de la nouvelle station d'épuration.

Un secteur Ai est créé pour identifier l'espace de loisirs et de sports au nord du bourg (terrain de football...), ainsi que le futur espace vert qui sera créé sur le site de l'ancienne STEP.

Un secteur Ap est créé identifiant les abords du cours d'eau de Montant et ses prolongement végétalisés au sud de la RD 58 en raison de leur valorisation par l'agriculture et de leur intérêt écologique et paysager (étang, zone humide...).

Un secteur Af est créé destiné à permettre le développement d'un espace test agricole en appui sur les structures existantes.

Un secteur At est créé pour permettre le développement d'une activité touristique (animation pédagogique en lien avec les pratiques agricoles, accueil de groupe, équithérapie...) en appui sur les activités agricoles existantes sur le site et à proximité (centre équestre, projet d'espace test..).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen à fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Cette zone est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa faible à fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Cette zone est également concernée par **un plan d'alignement** (cf. plans des servitudes en annexes du présent dossier de PLU).

Cette zone inclut la quasi-totalité du site **NATURA 2000 « Champeigne »**.

DESTINATION

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

Tous les secteurs créés ont pour finalité d'encadrer strictement les occupations et utilisations du sol autorisées, en permettant *a minima* une évolution limitée des constructions existantes.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger les terres et les exploitations agricoles
- Permettre une diversification de l'activité agricole
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole
- Permettre l'évolution des activités et des bâtis non liés à l'activité agricole mais existants dans l'espace rural, dans des proportions compatibles avec la proximité de l'activité agricole

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

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme (*cf.* article 11).
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées au Règlement – Documents Graphiques comme devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les listes départementales en vigueur arrêtées par le préfet soumettant certaines constructions et aménagements à évaluation des incidences NATURA 2000 ;

Ne sont admises, dans la zone Ac, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux activités existantes (CUMA, activités de découpe et de vente du bois, activités artisanales...) **sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 500 m²** ;
- les adaptations et les réfections ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Ne sont admises, dans la zone Ae, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liés ou nécessaires à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (station d'épuration, etc.) ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les adaptations et les réfections ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Ne sont admises, dans la zone Ai, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les adaptations et les réfections ;
- les constructions, installations et aménagements légers à vocation de tourisme, loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (terrain de sport, aire de jeux, aire de pique-nique ...) ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, parc de stationnement...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

47

Ne sont admises, dans la zone Ap, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations nécessaires à l'activité agricole d'une emprise au sol inférieure à 10 m² (exemple : dispositif d'irrigation) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

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

- **Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole⁴**, en construction nouvelle ou changement de destination de bâtiments identifiés aux documents-graphiques du PLU (pièces 4.b, 4.c et 4.d) ;

⁴ 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

- **Le logement des exploitants agricoles par changement de destination** de bâtiments identifiés aux documents-graphiques du PLU (pièces 4.b, 4.c et 4.d) ;
- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles** sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - o qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ;
 - o et 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 ;
- **L'extension mesurée des habitations et de leurs annexes**, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- **L'extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation**, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire et qu'elle contribue à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- **Le changement de destination** à usage d'habitation, d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux, des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - o que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique (pièces 4.c à 4.d) ;
 - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- **La construction d'annexes aux habitations** (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être :
 - o d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² dans le cas d'une piscine et de sa couverture et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas des autres annexes ;
 - o et que cette construction se situe à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
 - o ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les abris non clos pour animaux**, réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² ;
- Les éoliennes terrestres sous réserve d'être nécessaires aux besoins de la consommation domestique des occupants et installations autorisées dans la zone et sous réserve que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure à 12 m ;
- **Les adaptations et les réfections** des constructions existantes ;
- **Les affouillements et exhaussements de sol à condition** qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...)
- **Uniquement dans le secteur Af :**
 - Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'un établissement de mise en pratique de l'activité agricole, ainsi que de promotion, transformation et commercialisation des produits résultant de l'activité agricole de production (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation : fournil, fromagerie, magasin...), et les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, local d'accueil, parc de stationnement...)

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.

- L'aménagement de terrain de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- **Uniquement dans le secteur At :**
 - Les constructions, installations et aménagements s'inscrivant dans le cadre d'un projet d'accueil social à la ferme (séjour de rupture et de repos à destination de personnes en situation difficile ...), mais également d'accueil pédagogique et culturel (bâtiment d'accueil, sanitaires, stationnements... ;
 - L'aménagement de terrain de campeurs et l'aménagement de terrains destinés à l'accueil d'Habitation Légères de Loisirs, et les équipements d'accompagnement nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, stationnement ...) ;
 - Les Habitation Légères de Loisirs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCÈS :

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

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

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

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

2 - DESSERTE :

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

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

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

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

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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 le cas contraire, 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.**

Si le réseau public d'assainissement existe, les activités ne doivent y rejeter que des effluents dont le traitement est compatible avec les installations de la commune. La pré-épuration et le filtrage des effluents seront imposés dès lors que cette condition n'est pas satisfaite.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement 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.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) 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, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

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

Le déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RÉSEAUX DIVERS :

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

4 - DÉCHETS

Il est rappelé que la collecte des déchets (hors Points d'apports volontaires) s'effectue sur le réseau principal en des points de collecte définis par l'autorité compétente.

5 - LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA FIBRE OPTIQUE SONT GÉRÉES À L'ARTICLE 16.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non règlementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Une implantation à l'alignement est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

2 - EXCEPTIONS

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

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, ...), 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.

51

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

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.

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, ...), 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-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas règlementée à l'article A-2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la surface du terrain (unité foncière) en secteur Af ou At.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole et à son prolongement ne sont pas concernées par cette disposition.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

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

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,00 m au sommet de l'acrotère ou à l'égout de la toiture et 9 m au faitage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

En application de l'article L.111-21 du code de l'urbanisme, L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 2011⁵ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme). **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 avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées comme devant être protégée au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, 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. Se référer aux Annexes de ce Règlement-pièce écrite.

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

Les dispositions énumérées ci-dessous (chapitre 3 à 7) ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, maraîchers ou horticoles de type sous-verre ou tunnels plastiques.

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, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 7) 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.

53

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. Les exemples présentés ci-après, ne le sont qu'à titre d'informations et ne préjugent en rien de ce qui sera effectivement demandé par l'Architecte des Bâtiments des France : menuiseries en bois peintes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure et à lames verticales ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé...

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.

⁵ Article R111-50, créé par [Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1](#)

- Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

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, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées comme devant être protégée au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. **Les éléments de façade identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme** (peinture murale...) doivent être préservés ou être restaurés en respectant leur intégrité. Se référer aux Annexes de ce Règlement-pièce écrite.

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants. **Les bardages métalliques sont autorisés** sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte foncée sobre (ardoise, anthracite ...), ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis brossée). Le blanc pur est interdit. **Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles et forestières 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. **Concernant les teintes des bardages, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.**

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

En cas d'extension de constructions à usage agricole et forestier, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

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. **Concernant les teintes des menuiseries, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.**

Pour toutes les constructions, **les menuiseries seront colorées** (peintes ou teintées dans la masse) **dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades** (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel (sauf dans le cas d'une construction en bardages bois). **Les portes** (entrée, garage) **peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.** **En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que le bâtiment existant pourra être utilisée.**

Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. **Dans le cadre de la réhabilitation d'un édifice ancien représentatif de l'architecture traditionnelle locale**, les dispositifs d'occultation extérieurs d'origine (volets battants ou pliants) doivent être conservés, même en cas de pose de volets roulants extérieurs.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnement des façades.

4 - TOITURES

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

CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE A 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE A 20 M² :

Pour les constructions à usage agricole et forestier :

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après pour les « Autres constructions », être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou de pose de panneaux translucides).

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

Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

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

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

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates (ou tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur), ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates (ou tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur), **le réemploi du matériau d'origine est toléré.**

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE :

Les constructions nécessaires aux activités agricoles ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Leur implantation doit également s'accorder avec les percements de la façade.

LES PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES :

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

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

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

56

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

DÉFINITION :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. **Pour les piscines couvertes et les vérandas**, les couvertures vitrées sont autorisées.

7 - CLÔTURES

RAPPEL :

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.

EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes. Elles sont également dispensées de déclaration préalable, en application de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
- La hauteur maximale de la clôture est limitée à **1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique**. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.
- La hauteur maximale des clôtures en **limite séparative est de 2 mètres**.
- **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.
- **Concernant la teinte des portails et des éléments en bois**, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.
- L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La préservation des murs anciens en tuffeau ou moellons de pierre devra être recherchée.

ARTICLE A-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

57

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

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.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

Les zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doivent être masquées par des écrans végétaux à feuilles persistantes ou marcescentes (ex. : houx, troènes, charmes, chênes, hêtres, etc.), ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant **un élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III) 2°** du Code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies arborées peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.). **Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale**. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

IDENTIFICATION

La zone N correspond à la partie sud du territoire communal, ainsi qu'aux abords du ruisseau de courant. Elle intègre également au niveau du bourg, les espaces non bâtis arborés et prairiaux à l'ouest du bourg contribuant à l'animation des paysages urbains et à la mise en valeur du château de l'Épinay.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen à fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa moyen à très élevé - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Cette zone est incluse partiellement le **site NATURA 2000 « Champeigne » au niveau de l'étang de la grange Neuve, à l'ouest du bourg.**

DESTINATION

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme (cf. article 11).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les listes départementales en vigueur arrêtées par le préfet soumettant certaines constructions et aménagements à évaluation des incidences NATURA 2000 ;

sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les installations nécessaires à l'activité agricole d'une emprise au sol inférieure à 10 m² (exemple : dispositif d'irrigation) ;
- **L'extension mesurée des habitations et de leurs annexes**, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- **La construction d'annexes aux habitations** (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être :
 - d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² dans le cas d'une piscine et de sa couverture et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas des autres annexes ;
 - et que cette construction se situe à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **L'extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation**, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire et qu'elle contribue à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- **Le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement** (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux, des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique (pièces 4.c à 4.d) ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- **Les abris non clos pour animaux**, réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² ;
- Les éoliennes terrestres sous réserve d'être nécessaires aux besoins de la consommation domestique des occupations et installations autorisées dans la zone et sous réserve que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure à 12 m ;
- Les adaptations et les réfections des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou

rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCÈS :

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

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

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

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

2 - DESSERTE :

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

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

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

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

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, 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. Néanmoins, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

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.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) 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, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RÉSEAUX DIVERS :

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

4 – DÉCHETS

Il est rappelé que la collecte des déchets (hors Points d'apports volontaires) s'effectue sur le réseau principal en des points de collecte définis par l'autorité compétente.

5 - LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA FIBRE OPTIQUE SONT GÉRÉES À L'ARTICLE 16.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Une implantation à l'alignement est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

2 - EXCEPTIONS

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

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, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

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.

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, ...), 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-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Pour les constructions à usage forestier, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,00 m au sommet de l'acrotère ou à l'égout de la toiture et 8 m au faîtage.

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

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

En application de l'article L.111-21 du code de l'urbanisme, L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 2011⁶ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées comme devant être protégée au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, 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.

⁶ Article R111-50, créé par [Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1](#)

- Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

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, *etc.* ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 7) 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.

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

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.

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, *etc.*) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées comme devant être protégée au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants. **Les bardages métalliques sont autorisés** sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte foncée sobre (ardoise, anthracite ...), ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis broyée). Le blanc pur est interdit. **Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles et forestières 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. **Concernant les teintes des bardages, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.**

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

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

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. **Concernant les teintes des menuiseries, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.**

Pour toutes les constructions, **les menuiseries seront colorées** (peintes ou teintées dans la masse) **dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades** (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel (sauf dans le cas d'une construction en bardages bois). **Les portes** (entrée, garage) **peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que le bâtiment existant pourra être utilisée.**

Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. **Dans le cadre de la réhabilitation d'un édifice ancien représentatif de l'architecture traditionnelle locale**, les dispositifs d'occultation extérieurs d'origine (volets battants ou pliants) doivent être conservés, même en cas de pose de volets roulants extérieurs.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnement des façades.

4 - TOITURES

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

CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL INFÉRIEURE A 20 M² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

CONSTRUCTIONS D'UNE EMPRISE AU SOL SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 20 M² :

Pour les constructions à usage agricole ou forestier :

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après pour les « Autres constructions », être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou de pose de panneaux translucides).

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

Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

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

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

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates (ou tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur), ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates (ou tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur), **le réemploi du matériau d'origine est toléré.**

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE :

Les constructions nécessaires aux activités agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Leur implantation doit également s'accorder avec les percements de la façade.

LES PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES :

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

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

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

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

DÉFINITION :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. **Pour les piscines couvertes et les vérandas**, les couvertures vitrées sont autorisées.

7 - CLÔTURES

RAPPEL :

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.

EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes. Elles sont également dispensées de déclaration préalable, en application de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
- La hauteur maximale de la clôture est limitée à **1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique**. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.
- La hauteur maximale des clôtures en **limite séparative est de 2 mètres**.
- **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.
- **Concernant la teinte des portails et des éléments en bois**, il est recommandé de se référer au nuancier en annexe du règlement.
- L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La préservation des murs anciens en tuffeau ou moellons de pierre devra être recherchée.

68

ARTICLE N-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

Les zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doivent être masquées par des écrans végétaux à feuilles persistantes ou marcescentes (ex. : houx, troènes, charmes, chênes, hêtres, etc.), ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un **élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme**, doivent être conservés. Toutefois :

- Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des boisements ou des parcs arborés (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. **Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.** Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du boisement.

- Des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies arborées peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux, entretien des berges etc.).
Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

69

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

ANNEXE 1 RELATIVE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.**

En outre, **une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.** Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

1) 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.

2) 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.

3) Éviter les variations localisées d'humidité :

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)

4) 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.

ANNEXE 2 RELATIVE AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTÉGÉ AU TITRE DU L.123-1-5 III) 2° DU CODE DE L'URBANISME

Conformément au Parti d'aménagement, la démolition du patrimoine remarquable et du petit patrimoine est soumise à autorisation au titre d'une protection par le biais de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme. Cette protection, notamment du petit patrimoine est justifiée par l'intérêt patrimonial et culturel de tels édifices, témoins de pratiques ancestrales, et par sa vulnérabilité ; ce patrimoine étant parfois ignoré ou déconsidéré par les propriétaires.

Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration, la réhabilitation ou l'extension de tous ces édifices s'effectue dans le respect des matériaux d'origine.

L'autorisation de démolir est rappelée à l'article 2 et les mesures de conservations sont transcrites à l'article 11 de chaque zone impactée.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° sont donc les suivants :

A	Lavoir	Recensée par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire », le lavoir a été construit au XIXe siècle et était alimenté par l'éolienne Bollée.	
B	Eolienne Bollée	Recensée par la base Mérimé et par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire », l'éolienne a été édifiée sur la commune en 1896 ; la commune connaissant depuis toujours de problèmes d'alimentation en eau. Cet édifice en fer contribuait à l'alimentation en eau du lavoir présenté précédemment. Elle se compose d'une colonne centrale autour de laquelle s'enroule un escalier en colimaçon menant à une plateforme au sommet, où une grande roue à aube, surmontée d'une girouette, s'oriente selon la direction du vent	
C	Eglise Saint-Venant	Recensé par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire » l'église Saint-Venant est un édifice édifié en pierres calcaire, situé au cœur du bourg. Sa nef, dont les murs sont en petits appareils, remonte probablement au XIe siècle et est recouverte d'une voute moderne du XIXe siècle. Elle est prolongée vers l'est par une travée voutée sur croisées d'ogives, qui supporte le clocher. Celui-ci est élevé sur une tour carrée, épaulée de solides contreforts. Le chœur, plus haut que la nef, date sans doute de la fin du XIIe siècle. Couvert d'une voute soutenue par des arcs épais, il se termine par un chevet plat.	

<p>D</p>	<p>Maison rue de la Grosse Pierre</p>	<p>Il s'agit en particulier de préserver la très belle peinture en façade représentant l'éolienne Bollée.</p>		
<p>E</p>	<p>Maison place de l'Eglise Saint-Venant</p>	<p>Il s'agit en particulier de préserver la très belle ornementation du premier étage de la façade représentée par des briques décoratives et des émaux.</p>		
<p>F</p>	<p>Château de l'Epinay</p>	<p>Recensée par la base Mérimé et par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire » (éditions Flohic), le château de l'Epinay a été édifié au XVIIIe siècle, et garde trace de remaniement de 1925 à 1930. La façade occidentale est composée de façon symétrique, et suivant des lignes pures. La façade orientée à l'est est dotée d'une galerie au XIXe siècle. La partie du bâtiment situé au nord est ajoutée au début du XXe siècle par l'architecte Philippeau, qui reconstitue un ensemble cohérent. La porte centrale est surmontée d'une fenêtre avec un balcon en fer forgé, le tout étant couronné d'un fronton triangulaire. Des lucarnes en pierre éclairent les combles.</p> <p>L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie</p>		
<p>G</p>	<p>Pigeonnier de l'Epinay</p>	<p>Le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire » identifie le pigeonnier de l'Epinay en raison de son aspect original. Il se compose d'une tour ronde massive, beaucoup plus large que haute, couverte d'un toit à ardoises à sept pans. À l'intérieur des boulins, les niches des pigeons, sont constitués de poteries ovoïdes percées d'un trou circulaire. Ils sont disposés en plusieurs travées comprenant chacun cinq rangées de boulins.</p> <p>L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie</p>	<p><i>Non visible depuis l'espace public</i></p>	

H	Puits	Petit patrimoine	
I	Grange lochoise à Malicorne	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent.</p> <p>L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
J	Croix de chemin (RD 21)	Petit patrimoine	
K	Croix de chemin (RD 21)	Petit patrimoine	
L	Croix de chemin (croisement de la RD 21 et RD 58)	Petit patrimoine	

<p>M</p>	<p>Grange lochoise à Leugny</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>N</p>	<p>Grange lochoise à La Giraudière</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>O</p>	<p>Grange lochoise à La Courtillonnerie</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>P</p>	<p>Grange lochoise à Mezière</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>Q</p>	<p>Grange lochois au Clos Garniere</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>R</p>	<p>Grange lochoise à La Roche Mabilieu</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	

S	<p>Grange lochoise à Villiers</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
T	<p>Grange lochoise à Tressort</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	

Sont également protégés au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme, des murs anciens :

<p>Au nord du site 1AU1 de l'Epinay</p>	<p>Ce mur témoigne des pratiques de constructions anciennes et de l'histoire du site (ancien mur de délimitation du jardin potager du château).</p>	
--	---	---

ANNEXE 3 RELATIVE AU NUANCIER RECOMMANDÉ

Nota Bene : 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 (www.sdap-37.culture.gouv.fr).

Ce nuancier est recommandé dans le choix des couleurs de menuiseries, ainsi que des bardages et des clôtures et portails.

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.

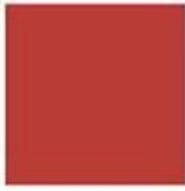
De manière générale, l'usage du noir ou du ton bois sera à proscrire. De même, pour mettre en valeur la pierre et les enduits de la façade (qui sont assez clairs en Touraine), il est préconisé d'utiliser des couleurs plus soutenues que ceux-ci (les menuiseries blanches sont donc à proscrire).

Dans le cas d'une maison bourgeoise, les fenêtres et volets seront peints dans une teinte plus claire que la ou les portes d'entrée ; celles-ci pourront être peintes dans la même gamme de couleurs (exemple : fenêtres et volets gris clair, porte d'entrée gris anthracite) ou dans un coloris tranché (exemple : fenêtres et volets gris clair, porte d'entrée vert très sombre).

Dans le cas de 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).

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.

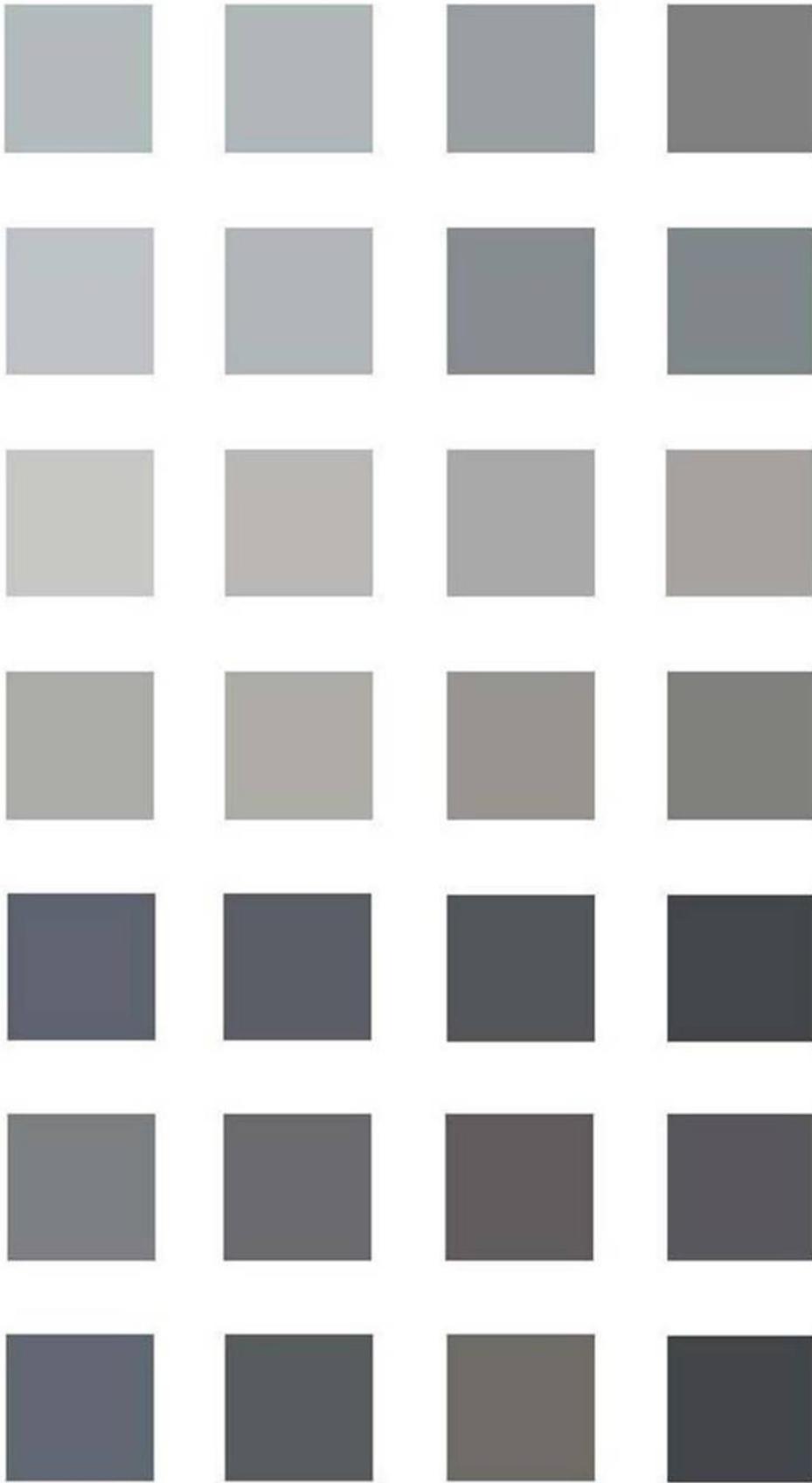
les rouges



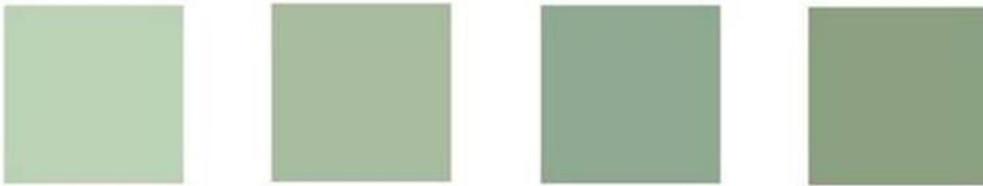
les beiges



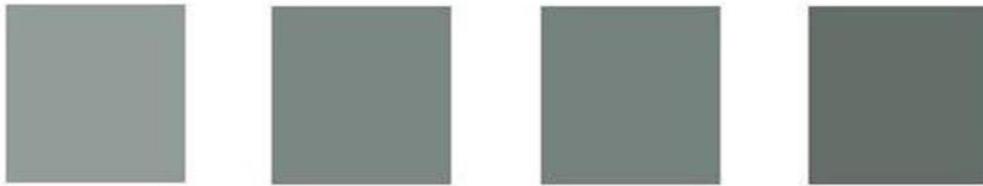
les gris



les verts



les gris-vert



les gris-bleu

