

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
de Bossay-sur-Claise



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

REGLEMENT - Pièce écrite

Pièce n°4.a

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,

SOMMAIRE

I. Dispositions générales 5

Article 1 : Champ d'application du PLU	5
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Emplacements réservés	7
Article 5 : Reconstruction après sinistre	7
Article 6 : Espaces Boisés Classés	7

II. dispositions applicables aux zones urbaines 8**Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UH 8**

Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites	9
Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	9
Article UH3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	10
Article UH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	11
Article UH5 : Superficie minimale des terrains constructibles	12
Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	12
Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
Article UH9 : Emprise au sol des constructions	14
Article UH10 : Hauteur maximale des constructions.....	14
Article UH11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	14
Article UH12 : Réalisation d'aires de stationnement.....	18
Article UH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	18
Article UH14 : Coefficient d'Occupation du Sol.....	19
Article UH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	19
Article UH16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	19

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UC 20

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	20
Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	20
Article UC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	21
Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	22
Article UC5 : Superficie minimale des terrains constructibles	22
Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	23
Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	24
Article UC9 : Emprise au sol des constructions.....	24
Article UC10 : Hauteur maximale des constructions	24
Article UC11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages.....	24
Article UC12 : Réalisation d'aires de stationnement	27
Article UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	27
Article UC14 : Coefficient d'Occupation du Sol	27

Article UC15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	27
Article UC16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	27

III. dispositions applicables aux zones à urbaniser 28

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUH 28

Article 1AUH1 : Occupations et utilisations du sol interdites	29
Article 1AUH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	29
Article 1AUH3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	30
Article 1AUH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	31
Article 1AUH5 : Superficie minimale des terrains constructibles	31
Article 1AUH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	31
Article 1AUH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	32
Article 1AUH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	33
Article 1AUH9 : Emprise au sol des constructions	33
Article 1AUH10 : Hauteur maximale des constructions	33
Article 1AUH11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	33
Article 1AUH12 : Réalisation d'aires de stationnement	36
Article 1AUH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	37
Article 1AUH14 : Coefficient d'Occupation du Sol	37
Article 1AUH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	37
Article 1AUH16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	37

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AUC 38

Article 2AUC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	38
Article 2AUC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	38
Article 2AUC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	39
Article 2AUC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	39
Article 2AUC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	39
Article 2AUC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	39
Article 2AUC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	39
Article 2AUC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	39
Article 2AUC-9 : Emprise au sol des constructions	39
Article 2AUC-10 : Hauteur maximale des constructions	40
Article 2AUC-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	40
Article 2AUC-12 : Réalisation d'aires de stationnement	40
Article 2AUC-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	40
Article 2AUC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	40
Article 2AUC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	40
Article 2AUC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	41

IV. dispositions applicables aux zones agricoles 42

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A 42

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites	43
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	43
Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	45
Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	46
Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles	47
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	47

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	47
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	48
Article A9 : Emprise au sol des constructions.....	48
Article A10 : Hauteur maximale des constructions.....	48
Article A11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages.....	49
Article A12 : Réalisation d'aires de stationnement.....	53
Article A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.....	53
Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol.....	53
Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	53
Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	54

V. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières **55**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N **55**

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	56
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	56
Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	59
Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	60
Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles.....	61
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	61
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites.....	61
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	62
Article N9 : Emprise au sol des constructions.....	62
Article N10 : Hauteur maximale des constructions.....	62
Article N11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages.....	62
Article N12 : Réalisation d'aires de stationnement.....	66
Article N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.....	66
Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol.....	67
Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	67
Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	67

VI. Annexes relatives au retrait-gonflement des argiles **68**

VII. Annexes relatives au risque sismique **69**

VIII. Liste du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme **70**

IX. Nuancier du Règlement **75**

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bossay-sur-Claise.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

- ➔ **UH** : zone urbanisée à vocation mixte. Il est créé :

- un secteur **UHa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif,

- **un secteur UHb** au sein duquel les constructions doivent disposer d'un plancher au niveau des voies existantes et au niveau du terrain naturel,
- **un secteur UHr** identifiant les parties urbanisées récentes et au sein duquel l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée,
- **un sous-secteur UHra** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

➔ **UC** : zone destinée à l'accueil d'activités.

➔ **Zones à urbaniser**, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distinguera :

➔ **la zone 1AU** au sein de laquelle les constructions sont autorisées d'un seul tenant ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone.

Il est ainsi créée une zone **1AUH** à vocation dominante d'habitat ;

➔ **la zone 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone.

Il est ainsi créée une zone **2AUC** à vocation dominante d'activités.

➔ **Zones agricoles**, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est créé quatre secteurs :

➔ **le secteur Ad** délimitant les sites d'exploitation agricole au sein desquels les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisées ;

➔ **le secteur Ah** délimitant des écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti ;

➔ **le secteur Ap** délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur insertion dans un contexte paysager sensible de coteau.

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

➔ **un secteur Ne** identifiant le cimetière et les ateliers communaux,

➔ **un secteur Nh** délimitant le bâti existant au sein de l'espace naturel et forestier et lui permettant une évolution,

➔ **un secteur Nj** identifiant des fonds de jardins à protéger de toute construction mise à part les annexes à l'habitation, du fait de leur insertion dans un contexte paysager sensible de coteau et **son sous-secteur Njp**, de protection plus stricte,

➔ **un secteur Nl** identifiant des espaces naturels destinés aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur,

➔ un secteur Nx identifiant le site de la station d'épuration et de la déchetterie et destiné aux constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent.

ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES

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

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

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

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

ARTICLE 6 : ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

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

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

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

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

➔ **Caractère de la zone UH :**

C'est une zone à vocation mixte correspondant aux espaces agglomérés du bourg de Bossay-sur-Claise, des espaces urbanisés de Chantereine et des Varennes et des hameaux des Gaillards et de la Bonnerie, caractérisés notamment par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

➔ **Identification :**

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

Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale.

*La zone UH se caractérise également par des espaces accueillant une urbanisation récente, à la forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne. Ils sont identifiés par le **secteur UHr**, au sein duquel les règles d'implantation des constructions sont moins strictes. Un **secteur UHb** est par ailleurs créé afin de tenir compte de l'existence d'un fort dévers sur une partie de la rue du Val de Claise.*

*Cette zone est suffisamment équipée pour permettre de desservir les constructions à implanter, à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour une partie de Chantereine et pour les hameaux des Gaillards et de la Bonnerie. Un **secteur UHa** et un **sous-secteur UHra** y sont créés afin de tenir compte de cette spécificité.*

*Cette zone pouvant être concernée 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 et annexes du règlement), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.*

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

➔ **Destination :**

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

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

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

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

Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UH2.

Sont en outre interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ➔ les constructions et installations à usage industriel ;
- ➔ les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- ➔ 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.

Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (**cf. article UH11**).

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme que :

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

- ne sont admis, dans le reste de la zone UH, que tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UH1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UH3 : 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.

En outre, conformément au Règlement-Document graphique, la création d'accès automobile direct est interdite au long du CR34 (Les Sablières) et du CR94 (la Bonnerie).

2 - Desserte :

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

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

Article UH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Article UH5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- ➔ Dans le secteur UHa et le sous-secteur UHra, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.
- ➔ Dans le reste de la zone UH, cet article n'est pas réglementé.

Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

1 - Expression de la règle :

- ➔ Dans le secteur UHr et UHra, les constructions doivent être implantées :
 - ➔ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
 - ➔ soit avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement de ces voies.

De plus, dans le secteur UH des Sablières faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être implantées au sein de la bande d'implantation figurant au Règlement-Document graphique.

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.

- ➔ Dans le reste de la zone UH, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

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

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

- ➔ pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines.

2 - Exception :

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

Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

1 - Expression de la règle :

- ➔ **Dans le secteur UHr et UHra**, les constructions doivent être implantées :
 - ➔ soit sur limite(s) séparative(s),
 - ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

De plus, dans le secteur UH des Sablières faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être implantées au sein de la bande d'implantation figurant au Règlement-Document graphique.

Le retrait des constructions doit, dans certains cas, prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UH13), à savoir un retrait minimal de 5 m incluant la lisière paysagée à réaliser.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 1 m de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

- ➔ **Dans le reste de la zone UH**, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Le retrait des constructions doit, dans certains cas, prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UH13), à savoir un retrait minimal de 5 m incluant la lisière paysagée à réaliser.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à cette limite.

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

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UH9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UH10 : 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 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

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

Article UH11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

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

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures 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.

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois pentes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

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..., les règles édictées ci-après 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

- ➔ Dans le secteur UHb, les constructions devront avoir un plancher au niveau de la rue du Val de Claise et un plancher au niveau du terrain naturel (à 0.50 m près).
- ➔ Dans l'ensemble de la zone, 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 doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

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

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement, dans la gamme des foncés ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois doit être de préférence verticale.

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

Ouvertures et menuiseries

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

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

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

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

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

4 - Toitures

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

➔ **Toutes constructions, sauf annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

Cas de formes architecturales d'expression contemporaine :

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

Cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

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

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

➔ **Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

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

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

Lucarnes et châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques 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.

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. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan 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.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

7 - Clôtures

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

Si une clôture sur voie est édifiée :

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 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 1 m,
- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- ➔ 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'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

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

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou de bosquets arborés ou arbustifs

d'essences locales **et/ou du traitement paysager prévu à l'article UH13,**

→ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales florales ou de bosquets arborés ou arbustifs d'essences locales **et/ou du traitement paysager prévu à l'article UH13.**

8 - Eléments de paysage à protéger :

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

Toutefois, concernant les arbres remarquables, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement.

En outre, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des boisements ou des haies (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'un abri de jardin, création d'un accès, d'un sentier de randonnée...) 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.

Article UH12 : Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la création de logements au sein du bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble ou opération de démolition/reconstruction), lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

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

Article UH13 : 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.

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

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

En outre, conformément au Règlement- documents graphiques, certaines franges urbaines avec l'espace agricole et naturel doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif sous forme, entre autre, de bosquets arbustifs ou arborés composés d'essences locales, sur une épaisseur minimale de 5 m.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UH14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

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

Article UH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UH16 : 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.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

➔ **Caractère de la zone UC :**

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités artisanales, d'entrepôt, de bureaux et de services.

➔ **Identification :**

La zone UC identifie l'espace d'activités existant de la Soupiquerie.

Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.

Cette zone pouvant être concernée 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 et annexes du règlement), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

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

➔ **Destination :**

La zone UC est destinée prioritairement à l'accueil d'activités artisanales, d'entrepôt, de bureaux et de services.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Elles visent à permettre l'évolution des activités déjà en place, voire l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère et en prenant en compte la proximité d'habitations. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont ainsi à respecter dans ce sens.

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

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC2.

Article UC2 : 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.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

➔ de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,

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

- ➔ les constructions et installations à usage d'activités artisanales, de bureaux, de services ;
- ➔ les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité autorisée dans le secteur et implantée sur le même lieu ;
- ➔ les constructions et installations à usage d'entrepôts ;
- ➔ les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.) ;
- ➔ les équipements compatibles avec la vocation de la zone (atelier technique...);
- ➔ les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone. Ces constructions doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - ➔ elles doivent être réalisées dans la même volumétrie que les bâtiments d'activités, sauf contraintes liées à la sécurité des personnes ;
 - ➔ leur surface ne peut dépasser 120 m² de surface de plancher et doit être inférieure à la surface de plancher du bâtiment à usage d'activité ;
- ➔ les parcs de stationnement de véhicules ;
- ➔ les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité autorisée dans la zone ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UC3 : 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.

En outre, conformément au Règlement-Document graphique, la création d'accès automobile direct est interdite au long de la RD541.

2 - Desserte :

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

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

Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

3 - Réseaux divers :

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

Article UC5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, 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,

sauf dans le cas des lisières avec la RD541, le retrait des constructions devant prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UC13), à savoir un retrait minimal de 5 m incluant le traitement paysager.

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

2 - Exception :

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

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées,

- ➔ soit sur limite(s) séparative(s), si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, par exemple) ;
- ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Le retrait des constructions devra par ailleurs prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UC13), à savoir un retrait minimal de 10 m incluant les espaces-tampons à réaliser.

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 constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

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

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UC9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UC10 : 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, silos, 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 ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

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

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures 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.

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..., les règles édictées ci-après 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

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 doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

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

Les bardages seront d'une teinte choisie **dans le nuancier du Règlement, dans la gamme des foncés**. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois doit être de préférence verticale.

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

Ouvertures et menuiseries

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

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

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

4 - Toitures

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les volumes principaux des bâtiments d'activités doivent privilégier des toitures à deux pentes.

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.

les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou le bac acier de teinte similaire ou de teinte approchant de la petite tuile plate de ton patiné.

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 cependant autorisée.

5 - Panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, il est recommandé 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.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6 - Clôtures

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

Si une clôture sur voie est édifiée :

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 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 1 m,
- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- ➔ 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'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

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

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou de bosquets arborés ou arbustifs d'essences locales **et/ou du traitement paysager prévu à l'article UC13,**
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou de bosquets arborés ou arbustifs d'essences locales **et/ou du traitement paysager prévu à l'article UC13.**

Article UC12 : Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Article UC13 : 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.

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

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

En outre, conformément au Règlement-Documents Graphiques, les espaces tampons entre habitations et activités et les lisières avec l'espace agricole devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif sous forme, entre autre, de bosquets arbustifs ou arborés composés d'essences locales, sur une épaisseur minimale de 10 m pour les espaces tampons et de 5 m pour les lisières avec la RD541.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Article UC15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC16 : 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.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

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

➔ **Caractère de la zone 1AUH :**

C'est une zone correspondant à un secteur naturel de la commune qui pourra être urbanisé immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement, sous réserve de l'équipement de la zone.

➔ **Identification :**

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

Cette zone pouvant être concernée 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 et annexes du règlement), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

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

➔ **Destination :**

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

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

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

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

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

Article 1AUH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 1AUH2

Sont en outre interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUH2.

Article 1AUH2 : 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 (végétation) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. article 1AUH1).

2 - Expression de la règle :

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

➔ **De plus, 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 les équipements publics existants ou prévus,
- ➔ **d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne,**
- ➔ **de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,**

- **ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme que :**

- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier de randonnée...) ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

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

- ➔ les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé ;
- ➔ les annexes à l'habitation ;
- ➔ les constructions à usage d'équipement collectif compatibles avec la vocation du secteur ;
- ➔ les constructions à usage de commerce, de bureau, de services, d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- ➔ les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- ➔ les aires de stationnement ouvertes au public ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUH3 : 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.

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.

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

En outre, les principes de dessertes automobiles et de liaisons piétonnes définies aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

Article 1AUH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Eaux de piscine :

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

Article 1AUH5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 1AUH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

1 - Expression de la règle :

Conformément au Règlement-Document graphique, les constructions doivent être implantées au sein de la bande d'implantation des constructions figurée à cet effet.

Au sein de cette bande, afin de structurer les voies de desserte et les places et placettes et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation de la zone devra privilégier les accroches bâties à l'alignement, sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Quelques implantations en retrait pourront être autorisées si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique (topographie, contraintes techniques, droit au soleil, par exemple).

Les constructions qui ne seront pas implantées à l'alignement devront respecter un recul minimal de 2 m par rapport au dit alignement.

2 - Exception :

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

Article 1AUH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

1 - Expression de la règle :

Conformément au Règlement-Document graphique, les constructions doivent être implantées au sein de la bande d'implantation des constructions figurée à cet effet.

Au sein de cette bande, les constructions doivent être implantées :

- ➔ **pour les constructions principales**, au moins sur une limite séparative. Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 m par rapport à cette limite ;
- ➔ **pour les autres constructions**, sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

2 - Exception :

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

pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUH9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 1AUH10 : 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 ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article 1AUH11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

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

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures 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.

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois pentes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

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..., les règles édictées ci-après 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

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 doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

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

Les bardages seront d'une teinte choisie **dans le nuancier du Règlement**, dans la gamme des foncés ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois doit être de préférence verticale.

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

Ouvertures et menuiseries

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

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

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

4 - Toitures

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

➔ **Toutes constructions, sauf annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

Cas de formes architecturales d'expression contemporaine :

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

Cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

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

➔ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur).

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

➔ **Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

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

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

Lucarnes et châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Il est recommandé que la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques participe de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

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. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan 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.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

7 - Clôtures

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

Si une clôture sur voie est édifiée :

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

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 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 1 m,
- d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- 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'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

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

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou de bosquets arborés ou arbustifs d'essences locales,
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou de bosquets arborés ou arbustifs d'essences locales.

8 - Eléments de paysage à protéger :

Le boisement identifié au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doit être conservé.

En outre, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration du boisement (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'un abri de jardin, création d'un accès...) 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.

Article 1AUH12 : Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

Article 1AUH13 : 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.

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

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

En outre, conformément au Règlement - Documents Graphiques, et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un espace vert ou un espace de jardin ou verger collectif doit être réalisé au nord du site.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUH14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Article 1AUH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUH16 : 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.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUC

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

➔ **Caractère de la zone 2AU :**

C'est une zone correspondant à un secteur naturel de la commune dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

➔ **Identification :**

La zone 2AUC reconnaît l'extension de l'espace d'activités de la Soupiquerie.

Cette zone pouvant être concernée 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 et annexes du règlement), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

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

➔ **Destination :**

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement à plus long terme de la commune en matière d'accueil d'activités.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

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

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

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

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

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

1 - Rappels :

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

2 - Expression de la règle :

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

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 2AUC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone, l'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent de la zone, ni porter atteinte à la sécurité.

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

Dans l'ensemble de la zone, l'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent de la zone, ni porter atteinte à la sécurité.

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

Non réglementé.

Article 2AUC-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AUC-10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

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

En outre, conformément au Règlement-Documents Graphiques, les espaces tampons entre habitations et activités et les lisières avec l'espace agricole devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif sous forme, entre autre, de bosquets arbustifs ou arborés composés d'essences locales, sur une épaisseur minimale de 10 m pour les espaces tampons et de 5 m pour les lisières avec la RD541.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

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

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.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

➔ **Caractère de la zone A :**

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

➔ **Identification :**

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond principalement aux ensembles agricoles situés au nord et au sud de la vallée de la Claise.

*Un secteur **Ad** est créé, délimitant des sites d'exploitation agricole et autorisant la construction de bâtiments nécessaires à la production agricole ou dans le prolongement ou la diversification de l'activité agricole.*

*Un secteur **Ah** est créé, délimitant les écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant.*

*Un secteur **Ap** est créé, délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur insertion dans un contexte paysager sensible de coteau.*

*Cette zone pouvant être concernée 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 et annexes du règlement), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.*

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

➔ **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. Le secteur Ad autorise notamment une diversification des sites d'activité agricole (transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, accueil à la ferme). Le secteur Ah autorise l'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole, mais elle est très encadrée afin de rester limitée et ne pas entraver un éventuel retour à l'activité agricole.

➔ **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.

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

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ 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.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- ➔ 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 (végétation) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. article A11).

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

- sont admises, dans le secteur Ad uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, sanitaires...),
- ➔ le changement de destination à usage d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- ➔ le changement de destination à usage d'activité dans le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, sanitaires...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document ;
- ➔ le logement des exploitants agricoles en construction neuve ou en changement de destination, sous réserve, dans le premier cas, de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et dans le dernier cas de la préservation et de la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,

- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une superficie inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol ;
- ➔ 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 le secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

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

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles et forestières existantes ;
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une superficie inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ➔ l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs sous réserve d'être à usage d'hébergement touristique et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ le changement de destination à usage d'habitation et d'hébergement (logement, gîte, chambre d'hôtes...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles et forestières existantes ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à une construction à usage agricole ou commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

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

- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à l'exception des parcs photovoltaïques au sol, 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 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 le secteur ou nécessaires à l'activité agricole et à condition, dans tous les cas, qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

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

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- ➔ les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à l'exception des parcs photovoltaïques au sol, 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 à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : 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 A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

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

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

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

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.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article A6 : 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. Une implantation à l'alignement est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

2 - Exception :

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

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

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

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

2 - Exception :

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

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article A9 : 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 :

- ➔ Dans les secteurs Ad et Ah, pour les constructions dont l'emprise au sol n'est pas règlementée à l'article A2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- ➔ Dans le reste de la zone, cet article n'est pas règlementé.

Article A10 : 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, les équipements collectifs ou de services publics, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- ➔ Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne peut excéder 6 mètres.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur à l'égout supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

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

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures 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.

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois pentes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7[°] du Code l'Urbanisme (cf. annexes du Règlement) doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

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..., les règles édictées ci-après 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

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 doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

➔ Pour les constructions à usage agricole :

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée choisie dans **le nuancier du Règlement**, et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques (élevage, par exemple) 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.

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

➔ Pour les autres constructions :

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

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

Les bardages seront d'une teinte choisie **dans le nuancier du Règlement**, dans la gamme des foncés ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois doit être de préférence verticale.

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

Ouvertures et menuiseries

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

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

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

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

4 - Toitures

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

➔ Toutes constructions, sauf annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Pour les constructions à usage agricole :

Le matériau de couverture peut, **en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « formes architecturales d'expression contemporaine et traditionnelle »**, être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade ou en fibro-ciment en conservant la teinte d'origine.

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

Cas de formes architecturales d'expression contemporaine :

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

Cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

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

➔ **Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

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

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

Lucarnes et châssis de toiture :

Les constructions nécessaires à l'activité agricole 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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, il est recommandé que la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques participe de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

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. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan 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.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

7 - Clôtures

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

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

Si une clôture sur voie est édifiée :

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 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 1 m,
- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- ➔ 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'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

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

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou de bosquets arborés ou arbustifs d'essences locales,
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou de bosquets arborés ou arbustifs d'essences locales.

8 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

9 - Eléments de paysage à protéger :

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

Toutefois, concernant les arbres, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement.

En outre, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des boisements et des haies (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'un abri de jardin, création d'accès...) 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.

Article A12 : 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 A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

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

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

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

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

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article A16 : 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.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

➔ **Caractère de la zone N :**

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

➔ **Identification :**

La zone N est constituée par les parties du territoire à protéger en raison notamment de leur intérêt paysager, écologique ou du fait d'un risque pour les biens et personnes (risque inondation, principalement). Elle correspond principalement les grandes parties boisées de la commune, la vallée de la Claise et ses vallons adjacents, les étangs du sud du territoire, liés au site NATURA 2000 de la Brenne.

Six secteurs y sont identifiés :

- ➔ **un secteur Ne** identifiant le cimetière et les ateliers communaux,
- ➔ **un secteur Nh** délimitant le bâti existant au sein de l'espace naturel et forestier et lui permettant une évolution,
- ➔ **un secteur Nj** identifiant des fonds de jardins à protéger de toute construction mise à part les annexes à l'habitation, du fait de leur insertion dans un contexte paysager sensible de coteau et **son sous-secteur Njp**, de protection plus stricte,
- ➔ **un secteur NI** identifiant des espaces naturels destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur,
- ➔ **un secteur Nx** identifiant le site de la station d'épuration et de la déchetterie et destiné aux constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent. Il autorise également l'aménagement d'un parc photovoltaïque au Fonds de Launay.

Cette zone pouvant être concernée 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 et annexes du règlement), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

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

➔ **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 N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ 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.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- ➔ 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 (végétation) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (**cf. article N11**).
- ➔ Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au Règlement - Documents graphiques.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

- sont admises, dans le secteur Ne uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les cimetières, ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, colombarium, parc de stationnement...);
- ➔ les équipements collectifs techniques (ateliers communaux...), sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol ;
- ➔ 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 le secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- sont admises, dans le secteur Nh uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - ➔ que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - ➔ qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles et forestières existantes ;
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une superficie inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ➔ l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs sous réserve d'être à usage d'hébergement touristique et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ le changement de destination à usage d'habitation et d'hébergement (logement, gîte, chambre d'hôtes...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - ➔ de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - ➔ de ne pas entraver le développement des activités agricoles et forestières existantes ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol ;
- ➔ 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 le secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- sont en outre admises, dans le secteur Nj uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ la construction de garage, cellier, buanderie, abri de jardin, piscines, local technique, sous réserve que la superficie projetée soit inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ➔ les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ les dispositifs d'assainissement non collectif ;
- ➔ 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 (dispositifs d'assainissement non collectif, réseaux, transformateurs, stations de

pompape, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol ;

- ➔ 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 le secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- sont admises, dans le sous-secteur Njp uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ la construction d'abri de jardin d'une superficie inférieure à 12 m² ;
- ➔ les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- ➔ 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 (dispositifs d'assainissement non collectif, réseaux, transformateurs, stations de pompape, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol ;
- ➔ 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 le secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- sont en outre admises, dans le secteur Nl uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions, installations et aménagements légers à vocation de tourisme, loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (sentier de découverte, terrain de sport, aire de jeux, aire de pique-nique, aire d'accueil de campings-cars...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, parc de stationnement...),
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompape, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol ;
- ➔ 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 le secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- sont en outre admises, dans le secteur Nx uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, déchetterie, etc.),
- ➔ les parcs photovoltaïques,
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompape, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...);

- ➔ 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 le secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

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

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- ➔ l'aménagement de sentiers de découverte ne remettant pas en cause le caractère naturel, agricole ou forestier du secteur ;
- ➔ les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...) sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à l'exception des parcs photovoltaïques au sol, 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 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 le secteur ou nécessaires à l'activité agricole et forestière et à condition, dans tous les cas, qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : 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 N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

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

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

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Eaux de piscine :

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

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

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article N6 : 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 autres voies. Une implantation à l'alignement est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

2 - Exception :

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

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

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

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

2 - Exception :

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

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article N9 : 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 :

- ➔ Dans les secteurs Ne, Nh, Nj, Nl, et Nx, pour les constructions dont l'emprise au sol n'est pas règlementée à l'article N2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie du terrain.
- ➔ Dans le reste de la zone, cet article n'est pas règlementé.

Article N10 : 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 équipements collectifs ou de services publics et les constructions nécessaires à l'exploitation forestière, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne peut excéder 6 mètres, à l'exception du secteur Njp où la hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout du toit ou de l'acrotère ne peut excéder 3 m.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur à l'égout supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

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

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures 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.

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois pentes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

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..., les règles édictées ci-après 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

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 doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

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

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

Les bardages seront d'une teinte choisie **dans le nuancier du Règlement**, dans la gamme des foncés ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois doit être de préférence verticale.

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

Ouvertures et menuiseries

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

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

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

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

4 - Toitures

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

➔ **Toutes constructions, sauf annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

Cas de formes architecturales d'expression contemporaine :

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

Cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

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

Pour les constructions du secteur Ne :

La toiture peut, **en plus des dispositions énumérées ci-avant dans les cas « formes architecturales d'expression contemporaine et d'expression traditionnelle »**, être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

➔ Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

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

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

Lucarnes et châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, il est recommandé que la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques participe de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

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. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan 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.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

7 - Clôtures

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

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

Si une clôture sur voie est édifiée :

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 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'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- ➔ 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'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

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

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou de bosquets arborés ou arbustifs d'essences locales,
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou de bosquets arborés ou arbustifs d'essences locales.

8 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu' « espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

9 - Éléments de paysage à protéger :

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

Toutefois, concernant les arbres, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement.

En outre, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des boisements (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'un abri de jardin, ...) 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.

Article N12 : 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 N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

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

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

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

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

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article N16 : 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.

VI. ANNEXES RELATIVES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

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

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- ➔ Réaliser les fondations appropriées :
 - ➔ prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
 - ➔ assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
 - ➔ éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.





- ➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
 - ➔ prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
 - ➔ prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

- ➔ Eviter les variations localisées d'humidité :
 - ➔ éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
 - ➔ assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
 - ➔ éviter les pompages à usage domestique ;
 - ➔ envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)

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

VII. ANNEXES RELATIVES AU RISQUE SISMIQUE





Dans les zones de sismicité de niveau faible (zone 2), ce qui est le cas de la commune de Bossay-sur-Claise, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$	
Zone 3	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

Catégorie d'importance	Description
I 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, $h \leq 28 \text{ m}$, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, $h > 28 \text{ m}$. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

Sources : MEDTL, 2011 : «La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} mai 2011 »

VIII. LISTE DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les bâtiments listés ci-dessous et protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, **outre les dispositions de l'article 11 de la zone dans laquelle se situe le bâtiment protégé**, il est demandé le respect des règles suivantes :

- ➔ tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées doivent être précédés d'un permis de démolir ;
- ➔ les travaux doivent se faire dans le respect de l'intégrité du bâtiment, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades et des spécificités des toitures ;
- ➔ les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Les éléments suivants sont ainsi concernés (cf. photographies, pages suivantes) :

- ➔ châteaux de Ris, de Cingé et de Vinceuil (propriété accessible par chemin privé, donc pas de possibilités de photographies) ;
- ➔ la Forge de Claise,
- ➔ la chapelle de la Chapelle,
- ➔ le très bel ensemble ancien de la Chapelle
- ➔ le pigeonnier des Viollières et sa demeure bourgeoise,
- ➔ les granges de la Buttière et de Colleau,
- ➔ les moulins de la Volette (propriété accessible par chemin privé, donc pas de possibilités de photographies), de la Grange Berland et du mur d'enceinte du moulin de Ris ;
- ➔ les portails des Grandes Goupillères et de Saint-Liffard ;
- ➔ les loges de vignes de la Rabaudière, du Carroi des Joutes, de Virfollet, de l'Habit et des Minées ;
- ➔ le four de Sainte-Catherine,
- ➔ les puits des Cheraux et de Richelieu.

Patrimoine protégé au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme



photo googlemaps



1. Forge de Claise



2. Château de Ris



4. château de Cingé



3. Pigeonnier des Viollières et sa demeure bourgeoise



5. la Chapelle (chapelle et ensemble ancien)



6. Grange de la Buttière



7. Grange de Colleau



8. Portail des Grandes Goupillières



9. Portail de Saint-Liffard



photo Le Patrimoine des Communes d'Indre-et-Loire (Ed. FLOHIC)

10. Moulin de la Roche Berland



11. Mur d'enceinte du Moulin de Ris

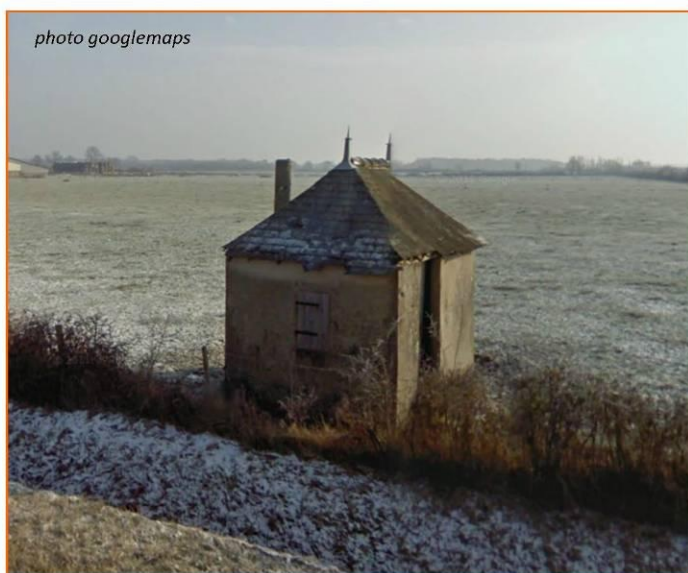


photo googlemaps

12. Loge de vignes à la Rabaudière

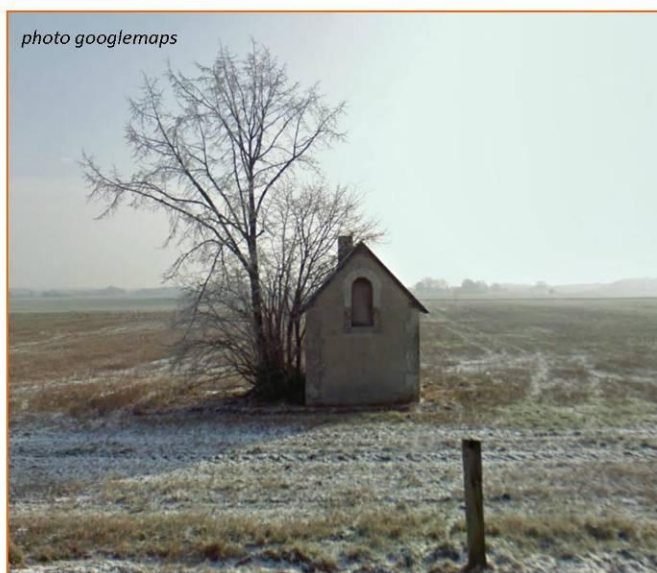


photo googlemaps

13. Loge de vignes au Carroi des Joutes



photo googlemaps

14. Loge de vignes à Virfollet



15. Loge de vignes aux Minées



15. Loge de vignes à l'Habit



16. Four de Sainte-Catherine



17. Puits des Cheraux



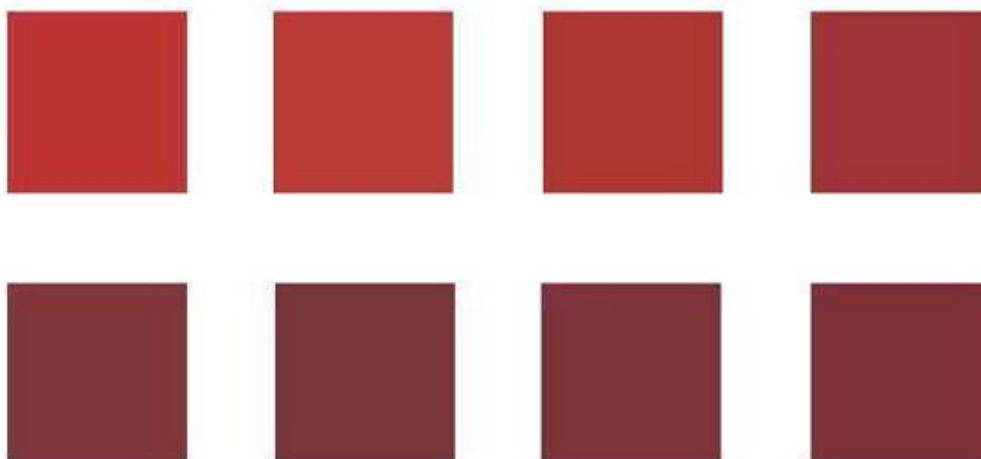
18 et 19. Puits de Richelieu

IX. NUANCIER DU REGLEMENT

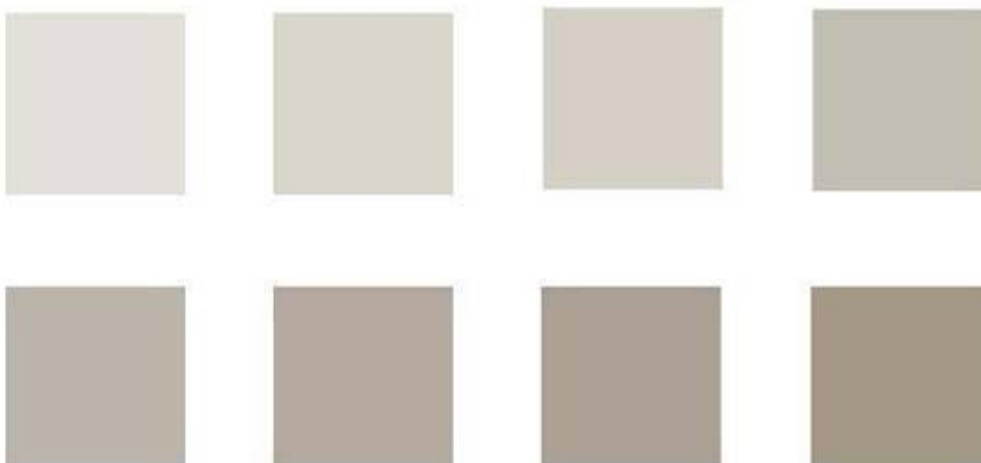
NB : ce nuancier est tiré du règlement du PLU de Preuilly-sur-Claise réalisé par l'agence URBA 37 sur les conseils du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire. Il est repris dans le PLU de Bossay-sur-Claise, dans un souci d'harmonisation de l'aspect extérieur des constructions.

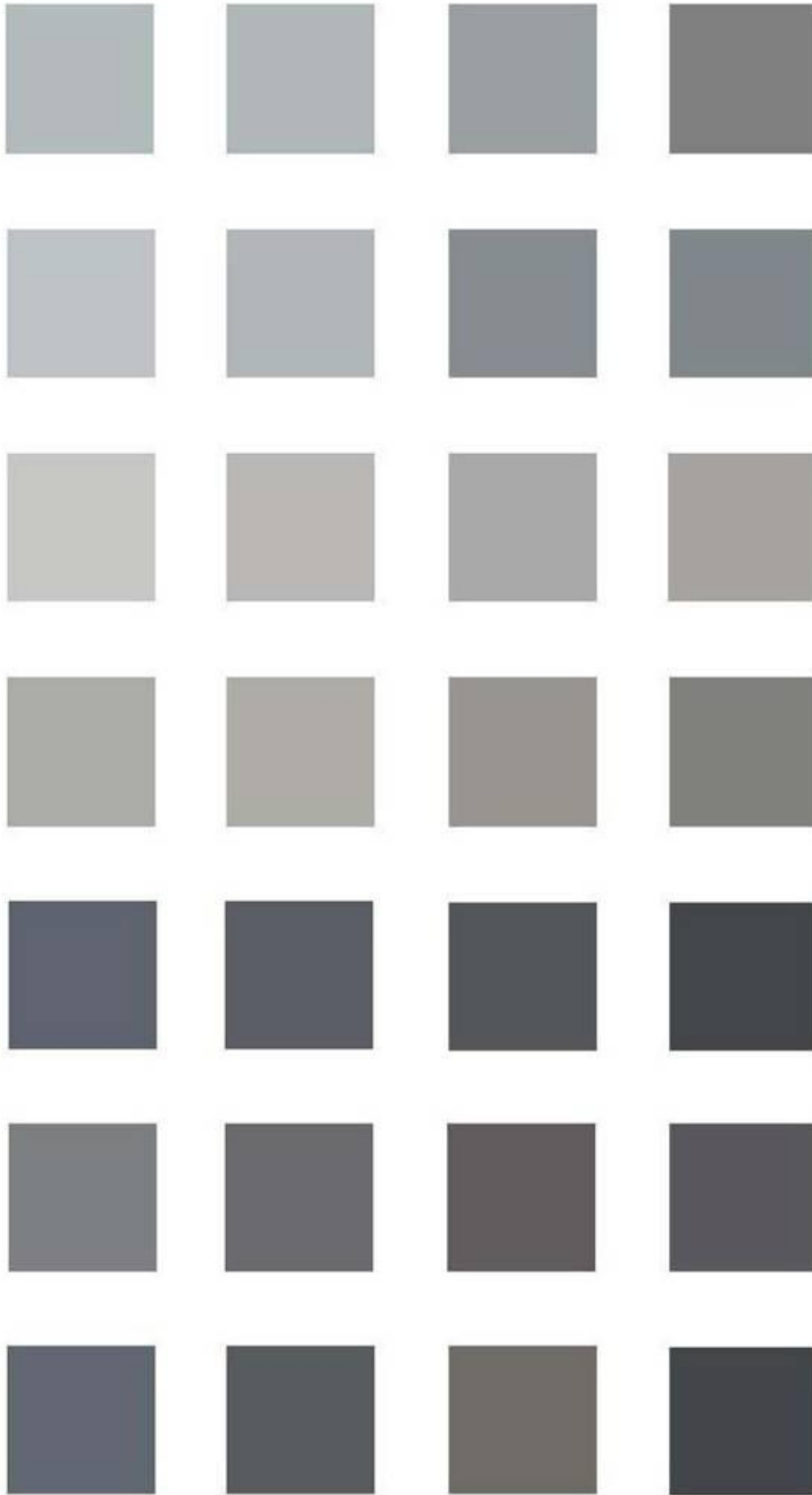
Ce nuancier s'applique dans le choix des couleurs de menuiseries, ainsi que des bardages.

les rouges

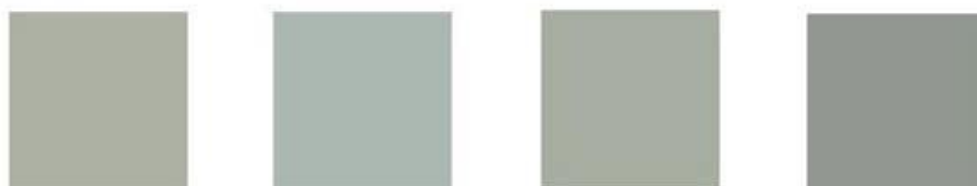


les beiges



les gris

NB : ce nuancier est tiré du règlement du PLU de Preuilley-sur-Claise réalisé par l'agence URBA 37 sur les conseils du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire. Il est repris dans le PLU de Bossay-sur-Claise, dans un souci d'harmonisation de l'aspect extérieur des constructions.

les verts*les gris-vert**les gris-bleu*

NB : ce nuancier est tiré du règlement du PLU de Preuilley-sur-Claise réalisé par l'agence URBA 37 sur les conseils du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire. Il est repris dans le PLU de Bossay-sur-Claise, dans un souci d'harmonisation de l'aspect extérieur des constructions.

