



Département d'Indre-et-Loire

Commune de Draché

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet valant mise en
compatibilité n° 2 du P.L.U.

Approuvée le 04/05/2026

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 04/05/2026 la
déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de Draché.

Le Maire, Loïc COUQUILLOU

REGLEMENT DU PLU

TITRE 1

LES DISPOSITIONS GENERALES

<u>ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU</u>	4
<u>ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</u>	4
<u>ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</u>	6
<u>ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE</u>	7
<u>ARTICLE 5 : EMBLEMES RESERVES</u>	7
<u>ARTICLE 6 : ESPACES BOISES CLASSES</u>	7

TITRE 2

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	32
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	46
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	58

TITRE 3

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	64
---	----

TITRE 4

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	76
---	----

TITRE 5

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	90
---	----

ANNEXES	100
Lexique des termes techniques	102
les différents types de lucarnes	104
Méthodes de restauration	105
Nuancier	107

TITRE 1

LES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme, dont fait partie le présent Règlement, s'applique à la totalité du territoire de la commune de DRACHE.

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

1. Le Code de l'Urbanisme

Les dispositions du présent Règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles suivants :

- R.111-2 sur l'atteinte à la salubrité et la sécurité publique ;
- R.111-4 portant sur le respect de prescriptions spéciales assurant la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-15 relatif au respect des préoccupations environnementales définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement ;
- R 111-21 sur le respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Les articles du Code de l'Urbanisme demeurent applicables au territoire communal, et notamment les suivants :

- L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration publique
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express
- L.121-1 relatif à l'équilibre entre le renouvellement urbain et les espaces naturels
- L.421-3, L.451-1 à L.452-1 concernant les permis de démolir
- L.111-6-2 et R.111-50, relatifs à l'utilisation de matériaux et de procédés de construction permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols restent et demeurent applicables, notamment :

- Le Code de la construction et de l'habitation
- Le Code civil
- Le Code minier
- Le Code général des impôts
- La Loi du commerce et de l'Artisanat
- Le Règlement Sanitaire Départemental

Ainsi que les réglementations concernant :

- Les déclarations d'utilité publique
- Les droits de préemption
- Le règlement sanitaire
- La protection des espaces boisés

2. Les règles particulières

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Sont également applicables les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Les servitudes connues à la date d'arrêt du PLU sont matérialisées sur le plan des servitudes et leur liste est annexée au dossier de PLU.

Les lotissements

Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés restent applicables. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

Les zones de bruit

En application de l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001 classe la RD 910 parmi les voies bruyantes de catégorie 3.

En conséquence, dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'infrastructure (à partir du bord extérieur de la chaussée), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Les axes classés à grande circulation

En application de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de l'article L 111.1.4, les communes se doivent de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières importantes. La RD 910 est classée voie à grande circulation.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Sont applicables les prescriptions des décrets des 21 septembre 1977 et 29 décembre 1977, pris en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux ICPE, qui fût codifiée aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en plusieurs zones.

Les zones urbaines, dites **zones U**, correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre l'utilisation des sols, on distingue différentes zones U :

- UA – Zone urbaine correspondant au centre ancien du bourg. Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et présentant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat, commerces, services, équipements, activités artisanales.

- UB – Zone urbaine correspondant au tissu résidentiel contemporain du bourg. Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat, équipements, activités artisanales.

- UC – Zone urbanisée correspondant au lieu-dit les Coteaux. Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et présentant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- UH – Cette zone urbanisée correspond aux hameaux. Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et présentant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par la mixité de fonctionnement : habitat, activités artisanales, activités agricoles.

- UE – Cette zone urbaine correspond au secteur de développement des activités économiques, industrielles et artisanales.

Les zones à urbaniser, dites **zones 1AU**, correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel ou agricole et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sur les zones 1AU, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), car les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone.

Les zones agricoles, dites **zones A**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette protection a pour but de permettre le maintien de l'activité agricole et de garantir le caractère agreste actuel. Y sont seules autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

-
- Ah – Zone à vocation résidentielle, artisanale ou économique en milieu agricole, dans laquelle seuls sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, et les extensions limitées de ceux-ci (extensions et annexes). Toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.
 - Aha - Zone à vocation résidentielle, artisanale ou économique en milieu agricole, dans laquelle sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, et les constructions nouvelles.
 - Ap – Secteur à vocation principale de centrale photovoltaïque au sol.

Les zones naturelles et forestières, dites **zones N**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, ou encore pour leur caractère d'espace naturel soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

Toutefois, ces zones comprennent des secteurs bâtis, souvent des groupements de constructions, pour lesquelles une réhabilitation ou des extensions mesurées sont autorisées afin de maintenir le bâti existant.

- Nh - Zone à vocation résidentielle, artisanale ou économique en milieu naturel ou forestier, dans laquelle seuls sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, et les extensions limitées de ceux-ci (extensions et annexes). Toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.
- Ni – Zone naturelle à protéger en raison de la sensibilité écologique et la qualité du site et du paysage. Elle correspond aux tracés des cours d'eau et concerne donc des secteurs inondables. Toute construction nouvelle est interdite et toute intervention ne visant pas la préservation du milieu et susceptible de perturber le fonctionnement du cours d'eau est interdite.
- NLi - Zone naturelle à vocation de loisirs, équipée ou non, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel. Seuls y sont autorisés des équipements publics et structures de loisirs. Ce secteur situé en bordure de cours d'eau est concerné par le risque inondation.

ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, la règle définie par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique.

ARTICLE 5 : EMBLEMES RESERVES

Outre les dispositions relatives à la délimitation des zones et secteurs, les documents graphiques font également apparaître les Emplacements Réservés.

Ils sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) et ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au PLU (article R.123-1-8 du Code de l'Urbanisme).

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage, et les précisions les concernant (destination, superficie, bénéficiaire) sont consignées dans la liste des Emplacements Réservés annexée au PLU.

ARTICLE 6 : ESPACES BOISES CLASSES

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

TITRE 2

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du bourg.

Elle se caractérise par une densité bâtie importante, un alignement des constructions aux voies de circulation, et une unité architecturale liée aux volumes des constructions (R+1+combles, ou R+2, toitures à deux pans...) et aux matériaux employés (tuffeau en moellons ou pierres taillées, tuiles plates...).

Les limites de ce secteur sont matérialisées par d'anciens corps de ferme situés dans les rues de la Mairie, Jean Michau, du Breuil et de Beauvais, qui marquent les entrées dans le bourg ancien.

Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et présentant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat, commerces, services, équipements, et activités artisanales.

Toute évolution du tissu urbain doit être réalisée en accord avec la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UA s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantation, hauteur, formes architecturales).

Les règles édictées ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général, ni aux ouvrages et constructions d'intérêt collectif.

Certains secteurs de la zone UA sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). les principes retenus pour ces secteurs sont repris dans la pièce n°3 du PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisations des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage.
- Les activités industrielles de toute nature.
- Les constructions à usage agricole.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL).
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil homes.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements du sol, tels que définis à l'article R.421-23 paragraphe f du Code de l'urbanisme..
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'extension des constructions existantes est admise.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article UA 1, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire lorsque cette construction le requiert et que le réseau est existant.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et si le principe d'infiltration à la parcelle ne peut-être retenu, compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

6. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être, autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions devra respecter le caractère de village existant dont les spécificités sont celles d'un habitat groupé avec un alignement des façades, notamment dans la rue de la Mairie.

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

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

- Dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation ;
- Lorsqu'il existe déjà un bâtiment à l'alignement de la voie ou légèrement en retrait, créant un écran bâti ;
- Lorsqu'il existe un mur de clôture ancien en pierre marquant l'alignement ;
- Lorsqu'une construction principale voisine est déjà implantée en retrait de l'alignement, la construction à édifier peut respecter le même retrait par rapport à l'alignement ;
- Afin de bénéficier de meilleures conditions d'exposition.

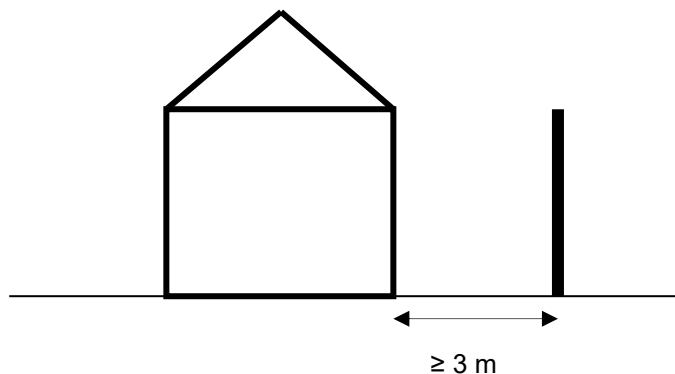
Dans ces deux derniers cas, l'alignement devra être repris par un mur de clôture implanté à l'alignement de la voie existante, à élargir, ou à créer.

Les annexes devront être implantées en recul de la voie.

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

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.



Les annexes et abris de jardin qui ne sont pas accolés à la construction principale doivent être construits sur au moins une limite séparative.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

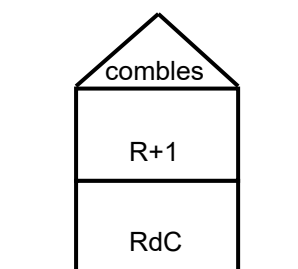
Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pentes :
 - **Un rez-de-chaussée + combles**
 - **Un rez-de-chaussée + un niveau + combles**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



- Pour les extensions de constructions existantes :
 - **Sont tolérées les extensions d'un seul niveau (équivalent à un rez-de-chaussée) avec toit-terrasse.**

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...).

Un nuancier est joint au présent Règlement.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

3. Toitures et couvertures

Volume des toitures :

Sont autorisées les toitures :

- Comportant au minimum deux pans égaux ;
- Comportant des coyaux ;
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Présentant des pentes inférieures à 35 ° dans les cas d'auvents, vérandas, appentis...

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- **La petite tuile plate** de terre cuite brun rouge nuancé (60-70 tuiles au m²) ;
- **L'ardoise naturelle** rectangulaire de même dimension et couleur que celle utilisée dans la région (32 cm X 22 cm pour les constructions anciennes, et 40 cm x 24 cm pour les constructions contemporaines) ;
- **L'ardoise artificielle** teintée dans la masse, de même couleur et de même dimension que celle citée précédemment, mais uniquement pour les constructions contemporaines ;
- **Le zinc et le cuivre** sous la condition d'une justification architecturale ;
- **Les matériaux translucides** pour les verrières, vérandas, et marquises ;
- **Les tuiles mécaniques**, dans le cas d'une réfection partielle ou l'extension de la toiture existante déjà couverte par ce matériau.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales

Sont autorisées :

- sur les façades visibles depuis la voie publique, les éléments en zinc ou en cuivre ;
- sur les autres façades les éléments en zinc ou en cuivre et PVC.

4. Lucarnes et châssis de toit

Sont seules autorisées les lucarnes :

- Conçues selon le type traditionnel local ;
- Pendantes, de type meunière, jacobine, ou capucine ;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant des frontons et jambages en bois ;
- Implantées à l'aplomb de la façade ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;
- Présentant des dimensions inférieures à celles de fenêtres éclairant les pièces principales.

Sont autorisés les châssis de toiture:

- De forme et de dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;

5. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont seuls autorisés :

- Les enduits de finition sobre, sans effet de relief ;
- Les enduits de teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent Règlement ;

- Les matériaux nouveaux et écologiques tels que le chanvre dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment originel.

En outre :

- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leurs caractéristiques d'origine.

6. Les percements

Les percements sont autorisés dans la mesure où :

- Ils respectent une logique d'alignement vertical et horizontal;
- Ils sont plus hauts que larges ;
- Ils reprennent les proportions et le rythme des bâtiments anciens.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces et aux portes de garage.

Les appuis fenêtres et les linteaux seront traités avec le même soin que la façade. S'ils sont repris en ciment, ils devront être peints, enduits, recouverts ou doublés.

7. Les menuiseries

Sont autorisées les menuiseries :

- De teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent Règlement ;
- De couleur bois naturel ;
- Réalisées en bois, peint ou non ;
- Réalisées en résine, PVC, ou aluminium, à condition de présenter des profilés fins (40 mm maximum pour les parties fixes).

En outre, sont autorisées les portes d'entrée :

- Pleines ou partiellement vitrées.

Cette prescription ne s'applique pas aux commerces et équipements publics.

En outre, sont autorisés les volets :

- Pleins ;
- En bois peint de la même couleur que les autres menuiseries ;
- De type persiennes, dans le cas où les constructions peuvent recevoir des volets en tableaux (repliables dans le tableau extérieur de la fenêtre) ;
- Roulants en PVC, à condition que les coffrages soient situés à l'intérieur de la construction.

8. Les verrières et vérandas

L'éclairage zénithal pourra être assuré par des verrières en couverture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

D'un point de vue général, la création d'une verrière ou véranda ne devra pas nuire à l'équilibre de la façade.

Les profilés utilisés (bois, métal) seront préférés minces (40mm maximum pour les parties fixes).

9. Les ferronneries, garde corps, balustrades, perrons, escaliers extérieurs

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront présenter un dessin le plus simple possible.

En ce qui concerne les constructions contemporaines, de façon générale, ces éléments seront réalisés sur la base d'un dessin le plus simple possible.

10. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture ou sur la façade sur rue, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement intégrées à la clôture et ne devront pas dépasser sur le domaine public.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

11. Les extensions

Sont autorisées les extensions:

- D'une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent;
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux;
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Disposant d'une toiture à un pan si la construction est implantée en limite séparative.

12. Les annexes et abris de jardin

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Couverts en tuiles plates, bois, ou feutre bitume
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,

- Présentant une toiture à un seul pan,
 - si le pignon est inférieur à 4 mètres de haut
 - si la construction est accolée à un bâtiment existant
 - si la construction est implantée en limite parcellaire
- Présentant des pentes comprises entre 35 et 45 °et pouvant être inférieures à 35° pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m².

13. Energies renouvelables

L'utilisation d'énergies renouvelables est préconisée.

Les capteurs solaires devront présenter une bonne intégration au bâtiment qui les supporte, et au site. Ils pourront être placés sur la toiture (intégrés dans le plan de toiture avec un débord maximum de 7cm) ou sur la façade.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront posés en intérieur.

14. Les piscines

Elles seront implantées à la hauteur du sol naturel, sauf difficultés techniques.

La machinerie sera enterrée, ou intégrée au bâtiment existant, ou bien placée dans un abri implanté à cet effet.

Les bâches de protection seront traitées dans des teintes s'intégrant au paysage : gris, beige, vert foncé.

Les couvertures en élévation pourront reprendre les prescriptions des vérandas ou des verrières, ou encore des constructions principales.

15. Les clôtures, les portails et les murs de soutènement

Les propriétés seront préférées sans clôture.

Les murs anciens traditionnels formant clôture seront conservés. Des percements pourront s'effectuer pour faciliter les usages. Les murs anciens traditionnels et les haies d'essences locales lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment sauf pour libérer l'emprise du bâtiment, ou pour un alignement ou un raccordement à un autre bâtiment. Dans tous les cas, une justification devra être fournie.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,60 m.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, ou d'un grillage sur poteaux métalliques fins ;

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive composée d'au moins 3 essences différentes ;
- des claustras en matière végétale (bois, osier, brande...) sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois lazuré de couleur soutenue ;
- en bois laissé naturel ;
- en bois peint selon les couleurs recommandées dans le nuancier joint en annexe au Règlement ;
- en métal ;
- en aluminium ;
- en PVC ou résine.
- d'une hauteur maximale égale à celle de la clôture, soit, 1,60 m.

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

16. Les éléments de petit patrimoine

Les puits, fours, ...ne doivent pas être détruits. Leur restauration doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES DE LA ZONE UB

La zone UB correspond au tissu urbain résidentiel récent, qui vient prolonger le tissu du centre ancien du bourg.

Cette zone se caractérise par une densité bâtie moyenne, selon les secteurs, l'absence d'alignement des constructions, et une hétérogénéité architecturale.

Elle comprend toutes les constructions du bourg ne composant pas le centre ancien de celui-ci : le lotissement des Ormeaux, la rue du 8 Mai 1945, les extrémités des rues Jean Michau et de la Mairie, l'allée des Tilleuls, l'allée des Cerisiers, l'ensemble du secteur des Plaudières et la rue du Réveillon.

Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de cette zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par la mixité de fonctionnement : habitat, équipements, activités artisanales.

Tout développement du tissu urbain doit être réalisé en accord avec la trame bâtie existante en veillant à ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Le règlement de la zone UB s'attache donc à préserver la trame bâtie.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc 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.

Les règles édictées ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général, ni aux ouvrages et constructions d'intérêt collectif.

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les principes retenus pour ces secteurs sont repris dans la pièce n°3 du PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisations des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage.
- Les activités industrielles de toute nature.
- Les constructions à usage agricole.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL).
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil homes.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements du sol, tels que définis à l'article R.421-23 paragraphe f du Code de l'urbanisme..
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'extension des constructions existantes est admise.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article Ub 1, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire lorsque cette construction le requiert et que le réseau est existant.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et 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.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

6. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être, autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles et/ou extensions doivent être implantées à 5 m de la voie existante, à modifier ou à créer.

En cas de reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

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

- Lorsqu'il existe déjà un bâtiment à l'alignement de la voie ou légèrement en retrait, créant un écran bâti ;
- Lorsqu'une construction principale voisine est déjà implantée en retrait de l'alignement, la construction à édifier peut respecter le même retrait par rapport à l'alignement ;
- Afin de bénéficier de meilleures conditions d'exposition.

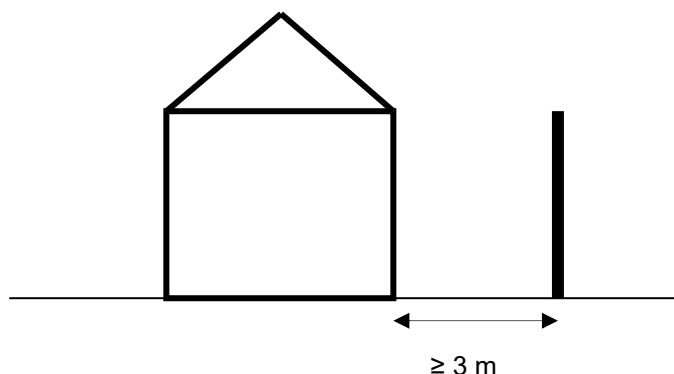
Dans ces deux derniers cas, l'alignement devra être repris par une clôture implantée à l'alignement de la voie existante, à élargir, ou à créer.

Les annexes, à l'exception des garages, devront être implantées en fond de parcelle.

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

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.



Il n'est pas fixé de règle d'implantation dans le cas d'opérations d'ensemble, si un parti architectural ou urbanistique assure une très bonne intégration au site.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

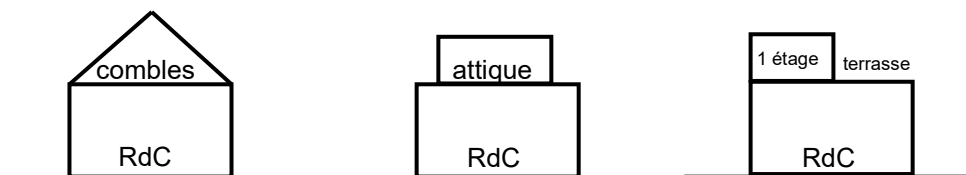
Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE

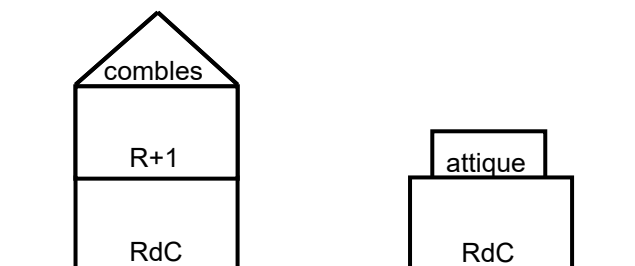
La hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pentes :
 - **Un rez-de-chaussée + un niveau + combles aménageables**
- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture-terrasse :
 - **Un rez-de-chaussée + un niveau**
 - **Un rez-de-chaussée + un attique**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



- Pour les extensions de constructions existantes :
 - **Sont tolérées les extensions d'un seul niveau (équivalent à un rez-de-chaussée) avec toit-terrasse.**
- Pour l'habitat collectif :
 - **La hauteur maximale est limitée à un rez-de-chaussée + un niveau + combles,**
 - **ou un rez-de-chaussée + attique.**



ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...).

Un nuancier est joint au présent Règlement.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

3. Toitures et couvertures

Volume des toitures

Sont autorisées les toitures :

- Comportant au minimum deux pans égaux ;
- Comportant des coyaux ;

- Présentant une pente supérieure ou égale à 35° ;
- Plates, ou toitures-terrasses. Celles-ci seront de préférence végétalisées, et dans le cas où la couverture de la terrasse est perceptible, l'étanchéité ne devra pas rester apparente ;
- Présentant des pentes inférieures à 35 ° dans les cas d'auvents, vérandas, appentis....

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- **La petite tuile plate** de terre cuite brun rouge nuancé (60-70 tuiles au m²)
- **L'ardoise naturelle** rectangulaire de même dimension et couleur que celle utilisée dans la région (32 cm X 22 cm pour les constructions anciennes, et 40 cm x 24 cm pour les constructions contemporaines).
- **L'ardoise artificielle** teintée dans la masse, de même couleur et de même dimension que celle citée précédemment, mais uniquement pour les constructions contemporaines.
- **Le zinc et le cuivre** sous la condition d'une justification architecturale.
- **Les matériaux translucides** pour les verrières, vérandas, et marquises.
- **Les tuiles mécaniques**, dans le cas d'une réfection partielle ou l'extension de la toiture existante déjà couverte par ce matériau.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales

Sont autorisées :

- Les éléments en zinc, cuivre, ou PVC

4. Lucarnes et châssis de toit

Sont seules autorisées **les lucarnes** :

- Conçues selon le type traditionnel local ;
- Présentant une toiture à deux pans ;
- Pendantes, de type meunière, jacobine, ou capucine ;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant des frontons et jambages en bois ;
- Implantées à l'aplomb de la façade ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;
- Présentant des dimensions inférieures à celles de fenêtres éclairant les pièces principales.

Sont autorisés **les châssis de toiture**:

- De forme et de dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;

5. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont seuls autorisés :

- Les enduits de finition sobre, sans effet de relief ;
- Les enduits de teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent Règlement ;
- Les matériaux nouveaux et écologiques tels que le chanvre dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment originel.

En outre :

- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leurs caractéristiques d'origine.

6. Les percements

Les percements sont autorisés dans la mesure où :

- Ils respectent une logique d'alignement vertical et horizontal;
- Ils sont plus hauts que larges ;
- Ils reprennent les proportions et le rythme des bâtiments anciens.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces et aux portes de garage.

Les appuis fenêtres et les linteaux seront traités avec le même soin que la façade. S'ils sont repris en ciment, ils devront être peints, enduits, recouverts ou doublés.

7. Les menuiseries

Sont autorisées les menuiseries :

- De teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent Règlement ;
- De couleur bois naturel ;
- Réalisées en bois, peint ou non ;
- Réalisées en résine, PVC, ou aluminium, à condition de présenter des profilés fins (40 mm maximum pour les parties fixes) ;
- Présentant des dimensions plus hautes que larges.

En outre, sont autorisées les portes d'entrée :

- Pleines ou partiellement vitrées.

Cette prescription ne s'applique pas aux commerces et équipements publics.

En outre, sont autorisés les volets :

- Pleins ;
- En bois peint de la même couleur que les autres menuiseries ;
- De type persiennes, dans le cas où les constructions peuvent recevoir des volets en tableaux (repliables dans le tableau extérieur de la fenêtre) ;
- Roulants en PVC, à condition que les coffrages soient situés à l'intérieur de la construction.

8. Les verrières, vérandas et extensions

L'éclairage zénithal pourra être assuré par des verrières en couverture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

D'un point de vue général, la création d'une verrière ou véranda ne devra pas nuire à l'équilibre de la façade.

Les profilés utilisés (bois, métal) seront préférés minces (40mm maximum pour les parties fixes).

9. Les ferronneries, garde corps, balustrades, perrons, escaliers extérieurs

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront présenter un dessin le plus simple possible.

En ce qui concerne les constructions contemporaines, de façon générale, ces éléments seront réalisés sur la base d'un dessin le plus simple possible.

10. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture ou sur la façade sur rue, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement intégrées à la clôture et ne devront pas dépasser sur le domaine public.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

11. Les extensions

Sont autorisées les extensions:

- D'une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent;
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Disposant d'une toiture à un pan si la construction est implantée en limite séparative,
- Disposant d'une toiture-terrasse, dans le cas où elle est utilisée ou végétalisée.

12. Les annexes et abris de jardin

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Couverts en tuiles plates, bois, ou feutre bitume

- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une toiture à un seul pan,
 - si le pignon est inférieur à 4 mètres de haut
 - si la construction est accolée à un bâtiment existant
 - si la construction est implantée en limite parcellaire
- Présentant des pentes comprises entre 35 et 45 °et pouvant être inférieures à 35° pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m².
- Disposant d'une toiture-terrasse.

13. Energies renouvelables

L'utilisation d'énergies renouvelables est préconisée.

Les capteurs solaires devront présenter une bonne intégration au bâtiment qui les supporte. Ils pourront être placés sur la toiture (intégrés dans le plan de toiture avec un débord maximum de 7cm) ou sur la façade.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront posés en intérieur.

14. Les piscines

Elles seront implantées à la hauteur du sol naturel, sauf difficultés techniques.

La machinerie sera enterrée, ou intégrée au bâtiment existant, ou bien placée dans un abri implanté à cet effet.

Les bâches de protection seront traitées dans des teintes s'intégrant au paysage : gris, beige, vert foncé.

Les couvertures en élévation pourront reprendre les prescriptions des vérandas ou des verrières, ou encore des constructions principales.

15. Les clôtures, les portails et les murs de soutènement

Les propriétés seront préférées sans clôture.

Les murs anciens traditionnels formant clôture seront conservés. Des percements pourront s'effectuer pour faciliter les usages. Les murs anciens traditionnels et les haies d'essences locales lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment sauf pour libérer l'emprise du bâtiment, ou pour un alignement ou un raccordement à un autre bâtiment. Dans tous les cas, une justification devra être fournie.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,60 m.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, ou d'un grillage sur poteaux métalliques fins;
- un grillage fin monté sur poteaux métalliques fins.
- La clôture pourra être doublée d'une haie mélangée composée d'au moins 3 essences différentes.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive composée d'au moins 3 essences différentes ;
- claustras en matière végétale (bois, osier, brande...) sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois lazuré de couleur soutenue;
- en bois laissé naturel ;
- en bois peint selon les couleurs recommandées dans l'annexe du présent règlement ;
- en métal ;
- en aluminium ;
- en PVC ou résine.
- d'une hauteur maximale égale à celle de la clôture, soit, 1,60 m.

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

16. Les éléments de petit patrimoine

Les puits, fours, ...ne doivent pas être détruits. Leur restauration doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les constructions et installations. Celui-ci doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement seront exigées par habitation.

2. Pour les constructions à usage d'habitation édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement :

2 places par logement créé, dont 1 devra être couverte et intégrée au volume principal de la construction, et 1 place supplémentaire dédiée aux visiteurs pour 5 logements.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES DE LA ZONE UC

La zone UC correspond au lieu-dit des Coteaux.

Elle regroupe les espaces bâtis du site du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique des Coteaux (SIVU) sur le territoire communal. Ces espaces sont protégés en raison de leur caractère patrimonial (qualité paysagère, architecturale et identitaire).

La zone UC contient différents types de bâti :

- **Les constructions à caractère traditionnel** : les maisons de maîtres, les maisons bourgeoises, les maisons de bourg et les caves troglodytiques.

Le présent règlement a pour objectif de permettre leur évolution tout en préservant leur caractère patrimonial.

- **Les constructions à caractère contemporain** : les maisons « d'architecte » et les pavillons.

Celles-ci sont le plus souvent des pavillons des années 1970-80. L'objet de ce règlement est de leur accorder une évolution en harmonie avec les constructions anciennes voisines.

Ce secteur est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et présentant une capacité suffisante pour desservir les constructions.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat et activités artisanales.

Les règles édictées ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général, ni aux ouvrages et constructions d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols à l'exception de celles listées à l'article UC 2.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Sur l'ensemble du périmètre du SIVU des Coteaux, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées sauf :

- L'extension des constructions existantes dans une limite de surface de 30 % de la surface de la construction initiale
- La réalisation d'équipements publics à vocation touristique permettant la valorisation de la vallée de la Manse
- Les abris pour animaux
- Les abris de jardin dans la limite de 9 m²
- Les aires de stationnement plantées ouvertes au public
- Les clôtures
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre
- Les travaux ayant pour objet l'entretien ou la remise en état des caves

Dans tous les cas et lorsque les représentants du SIVU des Coteaux en exprimeront le besoin, ils pourront solliciter l'avis de l'Architecte conseil.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Article non-réglémenté

ARTICLE Uc 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire lorsque cette construction le requiert et que le réseau est existant.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et 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.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

6. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non-réglementé

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

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu de village existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé pour les cœurs de village (cité troglodytique), plus épars aux abords et dans les écarts (habitations des exploitations agricoles).

1. La construction principale

Toute reconstruction s'effectuera en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes. L'implantation en limite de voie ou d'emprise publique n'est pas systématique et dépend essentiellement de l'orientation de la parcelle et des constructions environnantes.

Deux cas principaux se présenteront :

- Les constructions à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie ou perpendiculaire au coteau, ou à la voie.
- Les constructions en retrait par rapport à la voie ou emprise publique, implantée en relation avec les constructions environnantes.

2. Les constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées de façon très diverse, en fonction de l'implantation de la construction principale. Elles pourront être implantées en limite de voie ou emprise publique, ou en retrait.

3. Les extensions

Les extensions seront implantées à l'alignement sur rue ou en intérieur de parcelle, dans la continuité de la construction existante, ou sous forme d'aile.

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction principale

Les constructions seront implantées en limite séparative.

Des implantations différentes pourront être acceptées en fonction de la configuration des parcelles et des implantations voisines.

En ce qui concerne les constructions à caractère contemporain, l'implantation en limite séparative n'est pas imposée.

2. Les constructions annexes

L'implantation en limite séparative n'est pas imposée.

3. Les extensions

Elles seront implantées de façon à ne pas dénaturer la construction principale. L'implantation en limite séparative n'est pas imposée.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

1. La construction principale

Non réglementé

2. Les constructions annexes

Pour les constructions annexes, l'emprise au sol ne pourra être d'une superficie supérieure à la construction principale.

3. Les extensions

L'emprise au sol maximum d'une extension sera en relation avec le bâtiment qu'elle prolonge. La diversité des situations implique une appréciation au cas par cas. Dans tous le cas, la superficie de l'extension ne sera pas supérieure à celle de la construction principale sauf nécessité technique.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE

1. La construction principale

La hauteur maximale des reconstructions sera limitée à celle nécessaire à la réalisation d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un seul niveau de comble aménageable. Cette règle pourra être modifiée si la majorité des constructions avoisinantes proposent une hauteur plus importante. Dans le cas de construction ancienne la hauteur pourra être fonction de l'état originel de la construction.

En cas de construction contiguë à une construction principale existante, la différence de niveau entre les égouts de toiture ne devra pas excéder 1 mètre.

Dans les autres cas, et en ce qui concerne les constructions contemporaines, la hauteur des constructions principales nouvelles devra avoisiner, avec une marge de plus ou moins 1 mètre, la hauteur des constructions les plus courantes situées à proximité.

Exceptionnellement et dans le cas d'impossibilité technique, une hauteur un peu plus importante pourra être admise, afin de créer un étage entier.

2. Les constructions annexes

Pour les annexes, la hauteur maximale est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage. Elle sera traitée au cas par cas, et en fonction de l'emprise au sol. Dans tous les cas, la hauteur ne sera pas supérieure à 4 mètres.

3. Les extensions

La hauteur de l'extension doit être en harmonie avec la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge, en aucun cas sa hauteur ne sera supérieure à celle du bâtiment sur lequel elle s'adosse, sauf nécessité technique.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Un nuancier est joint au présent Règlement.

Toute architecture typique d'une autre région n'est pas autorisée.

Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, linteau, appuis de fenêtre, appareillage et joints de pierre de taille...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine, conformément à l'annexe jointe au présent règlement intitulée "méthode de restauration".

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.

En cas de pente, l'intégration au site se fera obligatoirement en déblai / remblai.

Les mouvements de terre prévus au projet seront réalisés avec des pentes très douces sans perturber l'aspect naturel du site.

Les levées de terre ne sont pas autorisées.

Dans le cas de terrain plat, la construction doit être réalisée de telle sorte que le sol fini du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0,60 mètres de tout point du sol naturel, mesurée au droit des portes.

A moins que cette disposition ne résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol, ou de difficultés liées à la réalisation de la construction, les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites.

Les pentes d'accès artificielles à des garages seront à l'opposé de la voie publique principale, sauf problèmes techniques l'empêchant.

3. Toitures et couvertures

Volume des toitures

Sont autorisées les toitures :

- Comportant au minimum deux pans égaux ;
- Comportant des coyaux ;
- Présentant une pente comprise entre 40 et 45° ;
- Plates, ou toitures-terrasses. Celles-ci seront de préférence végétalisées, et dans le cas où la couverture de la terrasse est perceptible, l'étanchéité ne devra pas rester apparente ;
- Présentant des pentes inférieures à 35 ° dans les cas d'auvents, vérandas, appentis...

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- **La petite tuile plate** de terre cuite brun rouge nuancé (60-70 tuiles au m²)
- **L'ardoise naturelle** rectangulaire de même dimension et couleur que celle utilisée dans la région (32 cm X 22 cm pour les constructions anciennes, et 40 cm x 24 cm pour les constructions contemporaines).
- **L'ardoise artificielle** teintée dans la masse, de même couleur et de même dimension que celle citée précédemment, mais uniquement pour les constructions contemporaines.
- **Le zinc et le cuivre** sous la condition d'une justification architecturale.
- **Les matériaux translucides** pour les verrières, vérandas, et marquises.
- **Le principe de toiture mixte** (ardoise + tuile), dans le cas d'une réfection de toiture d'une construction ancienne.
- **Les tuiles mécaniques**, dans le cas d'une réfection partielle ou l'extension de la toiture existante déjà couverte par ce matériau.

Les épis de faîtage sont autorisés sur les toitures en pavillon ou en croupe.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales

Sont autorisées :

- Les éléments en zinc ou en cuivre.

4. Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes existantes seront maintenues et restaurées.

Sont seules autorisées les lucarnes :

- Conçues selon le type traditionnel local ;
- Présentant une couverture à 2 pans et une pente comprise entre 40 et 50 °;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant des frontons et jambages en bois ;
- Implantées à l'aplomb de la façade ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;

Sont autorisés les châssis de toit:

- De forme et de dimensions plus hautes que larges ;
- De dimensions maximales : 1,18 m x 0,78 m ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Dont les rideaux d'occultation et/ou de protection thermique sont posés en intérieur.

5. Les cheminées

Les souches anciennes seront restaurées à l'identique.

Les souches neuves reprendront les proportions des anciennes et seront soit enduites soit réalisées en brique.

6. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont autorisés :

- La conservation et remise en état des dispositions d'origine des constructions anciennes (pierres de taille laissées apparentes, ou moellons enduits ou non ;
- Les enduits de finition sobre, sans effet de relief ;
- Les enduits de teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent Règlement ;
- Les matériaux nouveaux et écologiques tels que le chanvre dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment originel ;

En outre :

- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leurs caractéristiques d'origine.

7. Les percements

Les baies d'origine seront maintenues.

Si le bouchement d'une baie d'origine est indispensable, il sera en retrait et conservera la trace de l'ancienne baie.

Des modifications pourront être envisagées si elles ont pour effet de retrouver les percements d'origine. Les baies percées ultérieurement nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées à l'occasion d'un ravalement.

Les percements nouveaux sont autorisés dans la mesure où :

- Ils respectent une logique d'alignement vertical et horizontal ;
- Ils sont plus hauts que larges ;
- Ils reprennent les proportions, le rythme, et les matériaux des bâtiments anciens.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux portes de garage.

Les appuis fenêtres et les linteaux seront traités avec le même soin que la façade. Ils doivent être restaurés et entretenus. S'ils sont repris en ciment, ils devront être peints, enduits, recouverts ou doublés.

8. Les menuiseries

Les éléments anciens seront restaurés si leur état le permet ou serviront de modèle pour les reproductions.

Sont autorisées les menuiseries :

- Inspirées des modèles anciens ;
- Présentant des dimensions plus hautes que larges ;
- Réalisées en bois, peint ou non ;
- Réalisées en résine, PVC, ou aluminium, à condition de présenter des profilés fins (40 mm maximum pour les parties fixes).
- De teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent Règlement ;
- De couleur bois naturel.

Si des petits bois sont posés pour diviser les vitrages, ceux-ci devront être posés à l'extérieur du vitrage, et présenter des divisions plus hautes que larges.

En outre, sont autorisées les portes d'entrée :

- Pleines ou partiellement vitrées.

Cette prescription ne s'applique pas aux commerces et équipements publics.

En outre, sont autorisés les volets :

- Extérieurs, mais ils seront préférés intérieurs ;
- En bois peint de la même couleur que les autres menuiseries ;
- Pleins, constitués de larges planches jointives, assemblées par des traverses intérieures sans écharpe ;
- De type persiennes, dans le cas où les constructions peuvent recevoir des volets en tableaux (repliables dans le tableau extérieur de la fenêtre ;
- Roulants en PVC, à condition que les coffrages soient situés à l'intérieur de la construction.

9. Les verrières, vérandas et extensions

L'éclairage zénithal pourra être assuré par des verrières en couverture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

D'un point de vue général, la création d'une verrière ou véranda ne devra pas nuire à l'équilibre de la façade.

Les profilés utilisés (bois, métal) seront préférés minces (40mm maximum pour les parties fixes).

10. Les ferronneries, garde corps, balustrade, perrons, escaliers extérieurs

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront présenter un dessin le plus simple possible.

En ce qui concerne les constructions contemporaines, de façon générale, ces éléments seront réalisés sur la base d'un dessin le plus simple possible.

11. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme,

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement incorporées à la clôture.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

12. Les extensions

Sont autorisées les extensions:

- D'une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent;
- De plan rectangulaire;
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Disposant d'une toiture à un pan si la construction est implantée en limite séparative,
- Disposant d'une toiture-terrasse, dans le cas où elle est utilisée ou végétalisée.

13. Les annexes et abris de jardin

La volumétrie des abris de jardin doit être traditionnelle. Leur emprise au sol sera en relation avec la taille de la parcelle, sans excéder 9 m².

Les abris doivent être réalisés de façon soignée, les abris précaires ne sont pas autorisés.

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Couverts en tuiles plates ou en bois
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une toiture à un seul pan,
 - si le pignon est inférieur à 4 mètres de haut
 - si la construction est accolée à un bâtiment existant
 - si la construction est adossée au coteau ou à une limite séparative
- Présentant des pentes comprises entre 35 et 45 ° et pouvant être inférieures à 35° pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m².
- Disposant d'une toiture-terrasse.

14. Les énergies renouvelables

L'utilisation d'énergies renouvelables est préconisée.

Les capteurs solaires seront de préférence non visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, ils présenteront une bonne intégration au bâtiment qui les supporte, et au site. Ils pourront être placés sur la toiture (intégrés dans le plan de toiture avec un débord maximum de 7cm) ou sur la façade.

Les réservoirs des chauffe-eau solaire seront posés en intérieur.

15. Les piscines

Elles seront implantées à la hauteur du sol naturel, sauf difficultés techniques.

La machinerie sera soit enterrée, ou intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implantée à cet effet.

Les bâches de protection seront traitées dans des teintes s'intégrant au paysage : gris, beige, vert foncé.

Les couvertures en élévation devront reprendre les prescriptions des vérandas ou des verrières, ou encore des constructions principales.

16. Les clôtures et les portails et murs de soutènement

Les propriétés seront préférées sans clôture.

Les murs anciens traditionnels formant clôture seront conservés. Des percements pourront s'effectuer pour faciliter les usages. Les murs anciens traditionnels et les haies d'essences locales lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment sauf pour libérer l'emprise du bâtiment, ou pour un alignement ou un raccordement à un autre bâtiment. Dans tous les cas, une justification devra être fournie.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,60 m.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, ou d'un grillage sur poteaux métalliques fins ;
- un grillage fin monté sur poteaux métalliques fins.

La clôture pourra être doublée d'une haie mélangée composée d'au moins 3 essences différentes.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive composée d'au moins 3 essences différentes ;
- claustras en matière végétale (bois, osier, brande...) sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois lazurés de couleur soutenue ;
- en bois laissé naturel ;
- en bois peint selon les couleurs recommandées au nuancier joint en annexe ;
- en métal ;
- en aluminium ;
- en PVC ou résine.
- d'une hauteur maximale égale à celle de la clôture, soit, 1,60 m.

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

17. Les éléments de petit patrimoine

Les puits, fours, fuyes, ponts, maisons de vigne, ...ne doivent pas être détruits. Leur restauration doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

Les éléments bâtis ponctuels : puits, terrasses et murs de soutènement ainsi que tous les éléments de structuration de l'espace participant à sa qualité, doivent être maintenus et restaurés dans le respect de leur disposition d'origine.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Emprise et profil des voies : les voies existantes

L'emprise des voies, placettes et chemins existants sera conservée.

Pour les voies et chemins bordés de murs ou de talus plantés, l'élargissement ne sera possible que si ces dispositions n'existent que sur l'un des côtés.

2. Emprise et profil des voies : les voies futures

Leur tracé et leur profil respecteront l'aspect de la trame ancienne et s'adapteront au profil du terrain.

3. Traitement des sols

Les voiries et chemins seront traités sobrement, en relation avec le caractère des lieux, et selon leur usage spécifique. Le dessin des aménagements sera le plus simple possible, on pourra combiner matériaux naturels et artificiels.

On pourra employer :

- **pour les voies ouvertes à la circulation de véhicules et proches de bâti, un revêtement bitumineux, de préférence clouté (gravillon de Loir) ou teinté dans des tons s'apparentant à ceux des matériaux naturels.**
- **un revêtement stabilisé sablé solide (pour trafic léger et piéton), un revêtement gravillonné ou simplement en herbe ou encore un revêtement en béton désactivé.**
- **des matériaux naturels (pavés ou dalles), pouvant être combinés aux autres matériaux ci-dessus.**

4. Les Abords des constructions

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des espaces de stationnement, de stockage, aires de travail, afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

5. Les aires de stationnement

Les cours et espaces utilisés par les véhicules doivent être traités avec des matériaux naturels tels que définis pour les revêtements de sols, à l'exclusion des revêtements bitumineux. Les aménagements pouvant délimiter ces espaces sont à éviter. Dans le cas contraire, leurs dessins ainsi que leurs volumes seront les plus simples et les plus fins possibles.

Les aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement minéral et végétal.

On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.

Si le marquage des placettes est envisagé, il sera réalisé par des pavés.

6. Entretien des espaces végétalisés

Les organisations des jardins et des parcs doivent être maintenues si elles correspondent à des dispositions historiques.

Les arbres isolés, les alignements et les massifs d'arbres doivent être conservés durant leur durée normale de vie. A terme, ils seront remplacés et la plantation d'essences locales sera privilégiée.

Dans tous les cas, ces espaces doivent conserver une forte dominante végétale.

7. Les espaces végétalisés dans le projet

Un projet d'aménagement végétal doit être présenté lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux. Il doit prendre en compte la végétation existante et en tirer parti pour l'implantation des constructions. Les éléments d'intérêt doivent être conservés et mis en valeur.

Il convient de favoriser la richesse paysagère, botanique et écologique locale pour susciter des projets riches, adaptés aussi bien à des jardins historiques qu'à des boisements publics ou privés, des arbres isolés situés sur le domaine public ou des alignements architecturés.

Les essences doivent appartenir à la palette régionale.

Dans les secteurs déjà lotis, des accompagnements à base de végétal doivent être constitués, dans le but d'atténuer l'impact visuel de constructions ou d'abords de bâtis peu qualitatifs. Des plantations basses seront privilégiées : haies ou bosquets. Ces coupures peuvent être disposées en limite de voie, d'emprise publique, de mitoyenneté ou encore à l'intérieur de parcelles privatives.

Un plan précis des plantations à réaliser sera annexé à chaque dossier de permis de construire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERES DE LA ZONE UH

La zone Uh concerne aux hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire.

Est considéré comme hameau tout groupement de quelques maisons rurales situées en dehors de l'agglomération principale de la commune.

Elle s'applique donc aux groupements de constructions situés aux lieux-dits les Barangers, la Calonnerie, Beauvais, Bel-Air, la Gautraye, le Poitevin et la Bourrelière.

Ces secteurs sont desservis par les réseaux existants ou en cours de réalisation. Ces réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes.

La vocation principale de cette zone est l'habitat. Toutefois, elle se caractérise également par une mixité de fonctionnement : habitat, équipements, et activités artisanales.

Tout développement du tissu urbain existant doit être réalisé en accord avec la trame bâtie en veillant à ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Le règlement de la zone Uh s'attache donc à préserver la trame bâtie en place.

Les règles édictées ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général, ni aux ouvrages et constructions d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisation des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage.
- Les activités industrielles de toute nature.
- Les constructions à usage agricole.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL).
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil homes.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements du sol, tels que définis à l'article R.421-23 paragraphe f du Code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- En application de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de l'article L111.1.4 les communes se doivent de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières importantes. La RD 910 est classée voie à grande circulation.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1979, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique)

L'extension des constructions existantes est admise dans une limite de surface de 30 % de la surface de la construction initiale.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article UH 1, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- À l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UH 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire lorsque cette construction le requiert et que le réseau est existant.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et 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.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

6. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être, autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu bâti existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé.

1. La construction principale

Toute reconstruction s'effectuera en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes. L'implantation en limite de voie ou d'emprise publique n'est pas systématique et dépend essentiellement de l'orientation de la parcelle et des constructions environnantes.

Deux cas principaux se présenteront :

- Les constructions à l'alignement, avec le faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Les constructions en retrait par rapport à la voie ou emprise publique, implantées en relation avec les constructions environnantes.

2. Les constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées de façon très diverse, en fonction de l'implantation de la construction principale. Elles pourront être implantées en limite de voie ou emprise publique, ou en retrait.

3. Les extensions

Les extensions seront implantées à l'alignement sur rue ou en intérieur de parcelle, dans la continuité de la construction existante, ou sous forme d'aile.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction principale

Les constructions seront implantées en limite séparative.

Des implantations différentes pourront être acceptées en fonction de la configuration des parcelles et des implantations voisines.

2. Les constructions annexes

L'implantation en limite séparative n'est pas imposée.

3. Les extensions

Elles seront implantées de façon à ne pas dénaturer la construction principale. L'implantation en limite séparative n'est pas imposée.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

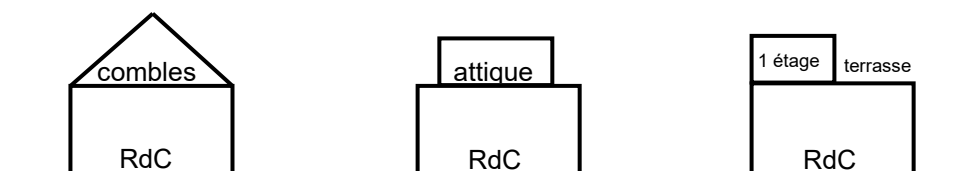
Non réglementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pentes :
 - **Un rez-de-chaussée + combles**
- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture-terrasse :
 - **Un rez-de-chaussée + un niveau**
 - **Un rez-de-chaussée + un attique**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



- Pour les extensions de constructions existantes :
 - **Sont tolérées les extensions d'un seul niveau (équivalent à un rez-de-chaussée) avec toit-terrasse ou toiture à deux pans.**

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Un nuancier est joint au présent Règlement.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

3. Toitures et couvertures

Volume des toitures :

Sont autorisées les toitures :

- Comportant au minimum deux pans égaux ;
- Comportant des coyaux ;
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Présentant des pentes inférieures à 35 ° dans les cas d'auvents, vérandas, appentis...
- Plates ou toiture-terrasse, à condition d'être végétalisées, ou utilisées, et dans le cas inverse, l'étanchéité ne devra pas rester apparente.

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- **La petite tuile plate** de terre cuite brun rouge nuancé (60-70 tuiles au m²) ;
- **L'ardoise naturelle** rectangulaire de même dimension et couleur que celle utilisée dans la région (32 cm X 22 cm pour les constructions anciennes, et 40 cm x 24 cm pour les constructions contemporaines) ;
- **L'ardoise artificielle** teintée dans la masse, de même couleur et de même dimension que celle citée précédemment, mais uniquement pour les constructions contemporaines ;
- **Le zinc et le cuivre** sous la condition d'une justification architecturale ;
- **Les matériaux translucides** pour les verrières, vérandas, et marquises ;

- **Les tuiles mécaniques**, dans le cas d'une réfection partielle ou l'extension de la toiture existante déjà couverte par ce matériau.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales

Sont autorisées :

- sur les façades visibles depuis la voie publique, les éléments en zinc ou en cuivre ;
- sur les autres façades les éléments en zinc ou en cuivre et pvc.

4. Lucarnes et châssis de toit

Sont seules autorisées **les lucarnes** :

- Conçues selon le type traditionnel local ;
- Présentant une toiture à deux pans ;
- Pendantes, de type meunière, jacobine, ou capucine ;
- Reprenant les même matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant des frontons et jambages en bois ;
- Implantées à l'aplomb de la façade ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;
- Présentant des dimensions inférieures à celles de fenêtres éclairant les pièces principales.

Sont autorisés **les châssis de toiture**:

- De forme et de dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;

5. Les cheminées

Les souches anciennes seront restaurées à l'identique.

Les souches neuves reprendront les proportions des anciennes et seront soit enduites soit réalisées en brique.

6. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont seuls autorisés :

- Les enduits de finition sobre, sans effet de relief ;
- Les enduits de teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent Règlement ;
- Les matériaux nouveaux et écologiques tels que le chanvre dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment originel ;

En outre :

- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leurs caractéristiques d'origine.

7. Les percements

Les percements sont autorisés dans la mesure où :

- Ils respectent une logique d'alignement vertical et horizontal;
- Ils sont plus hauts que larges ;
- Ils reprennent les proportions et le rythme des bâtiments anciens.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces et aux portes de garage.

Les appuis fenêtres et les linteaux seront traités avec le même soin que la façade. S'ils sont repris en ciment, ils devront être peints, enduits, recouverts ou doublés.

8. Les menuiseries

Sont autorisées les menuiseries :

- De teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent Règlement ;
- De couleur bois naturel ;
- Réalisées en bois, peint ou non ;
- Réalisées en résine, PVC, ou aluminium, à condition de présenter des profilés fins (40 mm maximum pour les parties fixes).

En outre, sont autorisées les portes d'entrée :

- Pleines ou partiellement vitrées.

Cette prescription ne s'applique pas aux commerces et équipements publics.

Sont autorisés les volets :

- Pleins ;
- En bois peint de la même couleur que les autres menuiseries ;
- De type persiennes, dans le cas où les constructions peuvent recevoir des volets en tableaux (repliables dans le tableau extérieur de la fenêtre).

9. Les verrières, vérandas et extensions

L'éclairage zénithal pourra être assuré par des verrières en couverture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

D'un point de vue général, la création d'une verrière ou véranda ne devra pas nuire à l'équilibre de la façade.

Les profilés utilisés (bois, métal) seront préférés minces (40 mm maximum pour les parties fixes).

10. Les ferronneries, garde corps, balustrades, perrons, escaliers extérieurs

Ces éléments seront réalisés sur la base d'un dessin le plus simple possible.

11. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement incorporées à la clôture.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

12. Les extensions

Sont autorisées les extensions:

- D'une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent;
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Disposant d'une toiture à un pan si la construction est implantée en limite séparative,
- Disposant d'une toiture-terrasse, dans le cas où elle est utilisée ou végétalisée.

13. Les annexes et abris de jardin

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Couverts en tuiles plates, bois, ou feutre bitume
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une toiture à un seul pan,
 - si le pignon est inférieur à 4 mètres de haut
 - si la construction est accolée à un bâtiment existant
 - si la construction est implantée en limite parcellaire
- Présentant des pentes comprises entre 35 et 45 ° et pouvant être inférieures à 35° pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m².
- Disposant d'une toiture-terrasse.

14. Energies renouvelables

L'utilisation d'énergies renouvelables est préconisée.

Les capteurs solaires présenteront une bonne intégration au bâtiment qui les supporte. Ils pourront être placés sur la toiture (intégrés dans le plan de toiture avec un débord maximum de 7 cm) ou sur la façade.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront posés en intérieur.

15. Les piscines

Elles seront implantées à la hauteur du sol naturel, sauf difficultés techniques.

La machinerie sera enterrée, ou intégrée au bâtiment existant, ou bien placée dans un abri implanté à cet effet.

Les bâches de protection seront traitées dans des teintes s'intégrant au paysage : gris, beige, vert foncé.

Les couvertures en élévation pourront reprendre les prescriptions des vérandas ou des verrières, ou encore des constructions principales.

16. Les clôtures, les portails et les murs de soutènement

Les propriétés seront préférées sans clôture.

Les murs anciens traditionnels formant clôture seront conservés. Des percements pourront s'effectuer pour faciliter les usages. Les murs anciens traditionnels et les haies d'essences locales lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment sauf pour libérer l'emprise du bâtiment, ou pour un alignement ou un raccordement à un autre bâtiment. Dans tous les cas, une justification devra être fournie.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1, 80 m.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, ou d'un grillage sur poteaux métalliques fins ;
- un grillage fin monté sur poteaux métalliques fins.
- La clôture pourra être doublée d'une haie mélangée composée d'au moins 3 essences différentes.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive composée d'au moins 3 essences différentes ;
- claustras en matière végétale (bois, osier, brande...) sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois lazuré de couleur soutenue ;
- en bois laissé naturel ;
- en bois peint selon les couleurs recommandées dans l'annexe au présent règlement ;
- en métal ;
- en aluminium ;

- en PVC ou résine.
- d'une hauteur maximale égale à celle de la clôture, soit, 1,60 m.

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

17. Les éléments de petit patrimoine

Les éléments de petit patrimoine (les puits, fours, ...) ne doivent pas être détruits. Leur restauration doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les constructions et installations. Celui-ci doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement seront exigées par habitation.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES DE LA ZONE UE

La zone UE est dédiée aux secteurs de développement des activités économiques sur le territoire.

Elle englobe plusieurs espaces :

- la zone d'activités communautaire, située le long de la RD 910
- la zone d'activités de la Poste de Beauvais, située dans le prolongement de la zone communautaire
- une discothèque située au château du Breuil, le long de la RD 136
- une entreprise, située le long de la RD 910
- un restaurant routier situé en bordure de la RD 910.

La zone UE est exclusivement réservée à l'accueil et au développement d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc 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.

Les règles édictées ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général, ni aux ouvrages et constructions d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols non-listées à l'article UE 2 sont interdites.

Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1979, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).
- En application de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de l'article L111.1.4, les communes se doivent de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières importantes. La RD 910 est classée voie à grande circulation.
- Les dépôts et aires de stockage en plein air nécessaires à l'activité exercée, sous réserve d'être situés à 50 mètres de l'axe de la RD 910 et 40 m de la RD 91, que leur impact visuel soit moindre depuis les voies de circulation existantes et futures et depuis les espaces paysagers environnants, et qu'ils ne présentent aucun risque de pollution de toute nature.
- Les équipements publics et d'intérêt général ainsi que les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, sont autorisées :
 - Les constructions à usage d'habitation, destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité ; dans ce cas, l'habitation doit être intégrée au volume des bâtiments à l'usage de l'activité.
 - Les annexes liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité.
 - Les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales, tertiaires).
 - Les extensions de toutes les constructions existantes.
 - Les constructions à usage de bureaux ou services.
 - Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire lorsque cette construction le requiert et que le réseau est existant.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et 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.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

5. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et antennes paraboliques destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD 910 ;
- 15 mètres de la RD 91 ;
- 5 mètres de l'axe du CR 7.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation;
- 25 m pour les autres constructions.

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

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de toute limite séparative.

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

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publiques (ensoleillement).

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de l'assiette foncière constructible.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du bâtiment, du faîtage au sol naturel existant avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions autorisée est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Sont autorisés :

- Les constructions présentant un volume simple, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux ;
- Les constructions contemporaines, sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage ;
- Les aires de stationnement et de stockage, à condition que l'aménagement de celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel ;
- Les aires de stockage ou entrepôts extérieurs, à condition d'être traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public ;
- L'utilisation de matériaux bioclimatiques et renouvelables ;

2. Les bâtiments

Façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Sont autorisés :

- Les jeux de volume permettant d'animer les façades ;
- Les jeux de couleur, dans l'unique but d'alléger les volumes bâtis ;
- L'emploi des couleurs beige, blanc cassé, gris clair nuancé, et gris soutenu.

Toitures

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- Les matériaux de couleurs sombres (cf nuancier en annexe)
- Les panneaux solaires

3. Les abords des bâtiments

Dans un souci d'intégration au site, un soin particulier sera à apporter dans l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, les aires de travail et les aires techniques.

4. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement incorporées à la clôture.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

5. Les clôtures

Les clôtures sont obligatoires et devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux que par leur proportion.

Sont autorisées les clôtures :

- d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- réalisées en grillage vert foncé monté sur piquets métalliques fins ;
- doublées ou non d'une haie mélangée ;

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et l'importance du projet.

Il doit comporter au moins 1 place par emploi, et répondre à l'accueil de la clientèle et aux besoins de livraison.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, lieux de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations d'essences locales.

Les marges de recul des articles 6 et 7 du présent règlement doivent être aménagées en espace vert. Toute utilisation des marges de recul à des fins de stockage, de parking ou de présentation commerciale est interdite.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone destinée à l'urbanisation future de la commune à court et moyen termes.

Elle correspond à la zone d'extension résidentielle de la commune.

Les secteurs concernés sont accessibles et sont desservis par les réseaux. Aucune contrainte technique n'a été relevée quant à leur développement.

- La Chaussettrie
- La Piollerie
- Les Ormeaux II
- Les Plaudières II

Le développement des trois premiers secteurs vise la densification du bourg. L'urbanisation des Plaudières II, permettrait de combler un interstice dans la trame bâtie existante et de mettre en place une continuité bâtie entre le bourg et les extensions contemporaines de celui-ci au sud du Réveillon.

Ces secteurs sont prioritairement destinés à l'habitat, ainsi qu'aux services et activités artisanales respectueuses du cadre de vie des riverains.

Leur urbanisation devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Règlement.

Les zones 1AU seront urbanisées à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement.

Pour les quatre zones ouvertes à l'urbanisation, des orientations d'aménagement (cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation) ont été réalisées exprimant ainsi la cohérence du projet d'aménagement de la commune de DRACHE.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

La zone 1 AU est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc 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.

Les règles édictées ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général, ni aux ouvrages et constructions d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols non-listées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :

- de respecter les principes d'aménagement inscrits à la pièce 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables du dossier de PLU
 - d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur
 - et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
-
- Les constructions à usage d'habitation.
 - Les annexes à l'habitation ne doivent pas excéder un tiers de la surface de la construction principale et les abris de jardin d'une superficie maximale de 9 m².
 - Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
 - Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
 - L'extension des constructions existantes dans une limite de surface de 30 % de la surface de la construction initiale, à l'exception des constructions d'activités nuisibles pour le voisinage.
 - Les piscines.
 - La reconstruction après sinistre.
 - Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire lorsque cette construction le requiert et que le réseau est existant.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et 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.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphonie mobile, haut débit)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Pour chaque construction collective, un local technique affecté aux ordures ménagères est exigé.

6. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être, autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

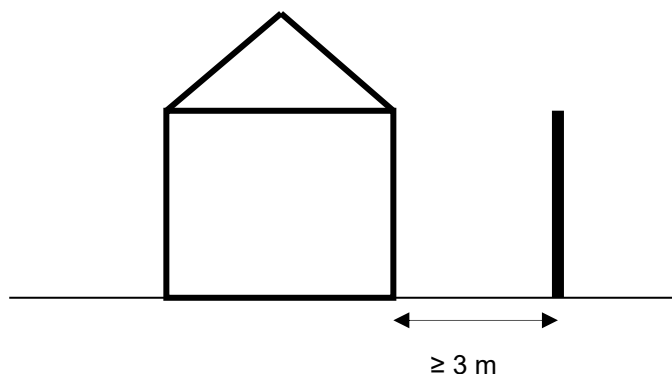
Les constructions nouvelles et leurs annexes seront édifiées sur une ligne d'accroche comprise dans une bande située entre 3 et 6 mètres de la voie existante, à modifier ou à créer.

Les abris de jardin doivent être implantés en fond de parcelle ou accolés à la construction principale.

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

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être édifiées soit :

- sur au moins une des limites séparatives latérales,
- au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.



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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

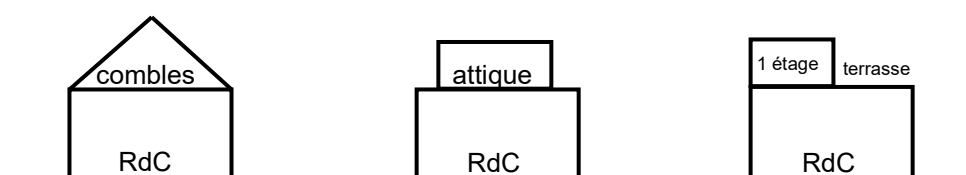
Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pentes :
 - **Un rez-de-chaussée + un niveau + combles aménageables**
- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture-terrasse :
 - **Un rez-de-chaussée + un niveau**
 - **Un rez-de-chaussée + un attique**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



- Pour les extensions de constructions existantes :
 - **Sont tolérées les extensions d'un seul niveau (équivalent à un rez-de-chaussée)**

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

L'emploi de matériaux bioclimatiques et renouvelables est préconisé.

Les formes contemporaines d'habitat sont tolérées sous réserve qu'elles respectent les conditions précitées.

Un nuancier est joint au présent Règlement.

Les projets contemporains ou faisant appel à des techniques nouvelles sont seulement autorisés en secteur AUa, les Plaudières II.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Toute construction devra être réalisée de telle sorte que le sol fini du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0,60 m de tout point du sol naturel, mesurée au droit des portes. Les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont donc interdites.

3. Toitures et couvertures

Volume des toitures :

Sont autorisées les toitures :

- Comportant au minimum deux pans égaux ;
- Comportant des coyaux ;
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Présentant des pentes inférieures à 35 ° dans les cas d'auvents, vérandas, appentis...;
- Dites, toiture-terrasse, à condition d'être végétalisées, ou utilisées, et dans le cas inverse, l'étanchéité ne devra pas rester apparente.

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- **La petite tuile plate** de terre cuite brun rouge nuancé (60-70 tuiles au m²) ;
- **L'ardoise naturelle** rectangulaire de même dimension et couleur que celle utilisée dans la région (32 cm X 22 cm pour les constructions anciennes, et 40 cm x 24 cm pour les constructions contemporaines) ;
- **L'ardoise artificielle** teintée dans la masse, de même couleur et de même dimension que celle citée précédemment, mais uniquement pour les constructions contemporaines ;

- **Le zinc et le cuivre** sous la condition d'une justification architecturale ;
- **Les matériaux translucides** pour les verrières, vérandas, et marquises ;

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales

Sont autorisées :

- sur les façades visibles depuis la voie publique, les éléments en zinc ou en cuivre ;
- sur les autres façades les éléments en zinc ou en cuivre et PVC.

4. Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes et les châssis de toit ne devront pas désorganiser la façade. Ils ne doivent pas déséquilibrer l'harmonie de la toiture par leur nombre ou leur proportion.

Sont seules autorisées **les lucarnes** :

- Conçues selon le type traditionnel local ;
- Présentant une toiture à deux pans ;
- Pendantes, de type meunière, jacobine, ou capucine ;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant des frontons et jambages en bois ;
- Implantées à l'aplomb de la façade ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;
- Présentant des dimensions inférieures à celles de fenêtres éclairant les pièces principales.

Sont autorisés **les châssis de toiture** :

- De forme et de dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;

5. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont seuls autorisés :

- Les enduits de finition sobre, sans effet de relief ;
- Les enduits de teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent Règlement ;
- Les matériaux nouveaux et écologiques tels que le chanvre et le bois dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment originel.

En outre :

- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leurs caractéristiques d'origine.

6. Les percements

Les percements sont autorisés dans la mesure où :

- Ils respectent une logique d'alignement vertical et horizontal;
- Ils sont plus hauts que larges ;
- Ils reprennent les proportions et le rythme des bâtiments anciens.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux portes de garage.

Les appuis fenêtres et les linteaux seront traités avec le même soin que la façade. S'ils sont repris en ciment, ils devront être peints, enduits, recouverts ou doublés.

7. Les menuiseries

Sont autorisées les menuiseries :

- De teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent Règlement ;
- De couleur bois naturel ;
- Réalisées en bois, peint ou non ;
- Réalisées en résine, PVC, ou aluminium, à condition de présenter des profilés fins (40 mm maximum pour les parties fixes) ;
- Présentant des dimensions plus hautes que larges.

En outre, sont autorisées les portes d'entrée :

- Pleines ou partiellement vitrées.

Cette prescription ne s'applique pas aux portes de garages équipements publics.

En outre, sont autorisés les volets :

- Pleins ;
- En bois peint de la même couleur que les autres menuiseries ;
- De type persiennes, dans le cas où les constructions peuvent recevoir des volets en tableaux (repliables dans le tableau extérieur de la fenêtre) ;
- Roulants en PVC, à condition que les coffrages soient situés à l'intérieur de la construction.

8. Les verrières, vérandas et extensions

L'éclairement zénithal pourra être assuré par des verrières en couverture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

D'un point de vue général, la création d'une verrière ou véranda ne devra pas nuire à l'équilibre de la façade.

Les profilés utilisés (bois, métal) seront préférés minces (40mm maximum pour les parties fixes).

9. Les ferronneries, garde corps, balustrades, perrons, escaliers extérieurs

Les éléments de ferronnerie, garde-corps, les escaliers extérieurs et perrons en pierre devront présenter un dessin le plus simple possible.

10. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture ou sur la façade sur rue, sauf des sorties discrètes.

Les coffrets de branchement (EDF/GDF, Télécom, ...) devront être proprement intégrés dans la façade ou la clôture, et fermés par une petite porte dans un matériau en harmonie avec la façade ou la clôture.

Les boîtes aux lettres seront préférablement intégrées à la clôture et ne devront pas dépasser sur le domaine public.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

11. Les extensions

Le volume des extensions doit être en harmonie de proportions avec le volume de la construction à laquelle elles s'adossent.

Sont autorisées les extensions:

- D'une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent;
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Disposant d'une toiture à un pan si la construction est implantée en limite séparative ;
- Disposant d'une toiture-terrasse, dans le cas où elle est utilisée ou végétalisée.

12. Les annexes et abris de jardin

Les abris seront réalisés de façon soignée, et les abris précaires ne sont pas autorisés. Leur emprise au sol sera en relation avec la taille de la parcelle, sans excéder 9 m².

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Couverts en tuiles plates, bois, ou feutre bitume
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une toiture à un seul pan,
 - si le pignon est inférieur à 4 mètres de haut
 - si la construction est accolée à un bâtiment existant

- si la construction est implantée en limite parcellaire
- Présentant des pentes comprises entre 35 et 45 °et pouvant être inférieures à 35° pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m².
- Disposant d'une toiture-terrasse.

13. Les piscines

Elles seront implantées à la hauteur du sol naturel, sauf difficultés techniques.

La machinerie sera enterrée, ou intégrée au bâtiment existant, ou bien placée dans un abri implanté à cet effet.

Les bâches de protection seront traitées dans des teintes s'intégrant au paysage : gris, beige, vert foncé.

Les couvertures en élévation pourront reprendre les prescriptions des vérandas ou des verrières, ou encore des constructions principales.

14. Les clôtures, les portails et les murs de soutènement

Les propriétés seront préférées sans clôture.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,60 m.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, ou d'un grillage sur poteaux métalliques fins;
- un grillage fin monté sur poteaux métalliques fins.
- La clôture pourra être doublée d'une haie mélangée composée d'au moins 3 essences différentes.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive composée d'au moins 3 essences différentes ;
- claustras en matière végétale (bois, osier, brande...) sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois lazuré de couleur soutenue;
- en bois laissé naturel ;
- en bois peint selon les couleurs recommandées dans l'annexe du présent règlement ;
- en métal ;
- en aluminium ;
- en PVC ou résine.
- d'une hauteur maximale égale à celle de la clôture, soit, 1,60 m.

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les constructions et installations. Celui-ci doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement seront exigées par habitation, dont une devra être intégrée dans le volume de la construction.

2. Pour les constructions à usage d'habitation édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement :

2 places par logement créé, dont 1 devra être couverte et intégrée au volume principal de la construction, et 1 place supplémentaire dédiée aux visiteurs pour 5 logements.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE A

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

Elle comprend les espaces à fort potentiel agricole correspondant aux plateaux sud et nord du territoire communal.

La zone agricole comprend :

- les espaces de culture céréalière ;
- les espaces en polyculture ;
- les espaces cultivés en verger ;
- les espaces de culture résiduelle (vignes...) ;
- les espaces de cultures prairiales ;
- les espaces boisés non classés.

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

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc 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.

Cette zone est également partiellement couverte par les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Aussi tout permis de construire déposé dans un secteur concerné est soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone A borde la RD 910 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, et qui impose, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe des voies classées. Toutefois, ce recul ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

Les règles édictées ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général, ni aux ouvrages et constructions d'intérêt collectif.

Des secteurs Ah et Aha ont été créés. Le secteur Ah permet de distinguer les secteurs bâtis non agricoles (habitations isolées ou hameaux). Il comprend donc le bâti non lié à l'activité agricole, ou le bâti agricole dont le changement de destination peut être envisagé (habitat, activité artisanale, chambre d'hôte, gîte...). Le secteur Aha, désigne également les secteurs bâtis non agricoles, mais au sein desquels les constructions nouvelles à usage d'activité sont autorisées. Un secteur Ap a été créé. Il concerne un secteur à vocation principale de centrale photovoltaïque au sol.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols non-listées à l'article A 2 sont interdites.

Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits, sauf dans le secteur Ap.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, hors clôtures agricoles et forestières.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique). La RD 910 est classée voie de type 3.
- En application de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de l'article L111.1.4, les communes se doivent de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières importantes. La RD 910 est classée voie à grande circulation.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Sous réserve de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels, sont admises en zone A les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, des équipements et des réseaux collectifs ou d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements de sol imposés par la réalisation de fouilles archéologiques ou des aménagement liés au service public ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol, tels que définis à l'article R.421-23 paragraphe f du Code de l'urbanisme.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation liées soit à l'exploitation agricole, soit aux besoins des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les constructions, les installations, les extensions, et les changements de destination de bâtiments existants, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où cela ne nuit pas aux habitations existantes ;
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités
- L'extension d'une habitation existante dans la limite de 30 % de la surface de la construction initiale, et la construction d'annexes pour un exploitant agricole.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

En **sous secteur Ah**, sont admis :

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardin d'une superficie maximale de 9 m².
- Les changements de destination de bâtiments existants pour la création d'activités, complémentaires ou non à l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, piscines, etc.) qui sont nécessaires aux activités de tourisme (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, d'activité artisanale, et sous condition de ne pas nuire aux paysages naturels et à la quiétude des lieux
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En **sous-secteur Aha** uniquement, sont admis:

- Les constructions nouvelles à usage d'activités, sous condition de ne pas nuire aux paysages et à la quiétude des lieux.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardin d'une superficie maximale de 9 m².
- Les changements de destination de bâtiments existants pour la création d'activités, complémentaires ou non à l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme

pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, piscines, etc.) qui sont nécessaires aux activités de tourisme (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, d'activité artisanale, et sous condition de ne pas nuire aux paysages naturels et à la quiétude des lieux
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En **sous-secteur Ap**, seuls sont admis :

- Les constructions, installations, ICPE et occupations du sol liées et nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

ARTICLE A 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire lorsque cette construction le requiert et que le réseau est existant.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et 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.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Cette disposition ne s'applique pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

6. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être, autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 75 m de l'axe de la route départementale 910.

Sauf pour :

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêts publics,
- les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Les nouvelles constructions et installations ~~Ces derniers mentionnés ci-dessus~~ devront s'implanter à une distance minimale de :

- 35 m de l'emprise de la route départementale 910,
- 8 m de l'emprise des autres routes départementales,
- 3 m des voies communales et chemins ruraux.

Sauf pour :

- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment si leur implantation n'aggrave pas la situation existante.

Pour les constructions et installations situées dans le secteur Ap, la distance minimale à respecter par rapport à la route départementale est de 5 mètres.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation;
- 25 m pour les autres constructions.
- 5 m pour toute construction ou installation dans le secteur Ap.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone A et les secteurs Ah et Aha :

- Article non réglementé.

Dans le secteur Ap :

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives, **sauf pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.**

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone A et les secteurs Ah et Aha :

- Article non réglementé.

Dans le secteur Ap :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public.

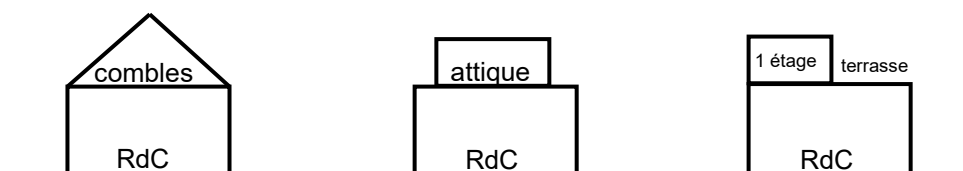
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles et aux silos de stockage.

En sous secteurs Ah et Aha, la hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pentes :
 - **Un rez-de-chaussée + combles**
- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture-terrasse :
 - **Un rez-de-chaussée + un niveau**
 - **Un rez-de-chaussée + un attique**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



- Pour les extensions de constructions existantes :
 - **Sont tolérées les extensions d'un seul niveau (équivalent à un rez-de-chaussée) avec toit-terrasse ou toiture à deux pans.**

Dans le secteur Ap, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres. La hauteur maximale des installations liées aux réseaux n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

A. DANS LES ZONES A ET SECTEURS AH ET AHA

1. Aspect général

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Un nuancier est joint au présent Règlement. Il présente les préconisations de coloris pour les façades, les menuiseries, les portails et les bâtiments à usage agricole.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent être admis sous réserve qu'ils présentent une parfaite insertion dans le paysage.

Dans le cas de bâti ancien, les éléments d'architecture locale seront conservés. Pour leur restauration ou réhabilitation, les matériaux et les couleurs utilisés devront correspondre aux matériaux locaux traditionnels, conformément à l'annexe jointe au présent règlement intitulée "méthode de restauration". Lorsque des murs seront réalisés en béton, parpaings, ou briques creuses, ils devront être doublés de pierres, ou enduits.

L'emploi de matériaux bioclimatiques et renouvelables est préconisé.

Les préconisations édictées ci-après ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, forestiers et cynégétiques. Cependant, ces constructions doivent respecter le nuancier joint au présent règlement. L'utilisation de bois de couleur naturelle est autorisée.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

3. Toitures et couvertures

Volume des toitures :

Sont autorisées les toitures :

- Comportant au minimum deux pans égaux ;
- Comportant des coyaux ;
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Présentant des pentes inférieures à 35 ° dans les cas d'auvents, vérandas, appentis...,
- Dites, toiture-terrasse, à condition d'être végétalisées, ou utilisées, et dans le cas inverse, l'étanchéité ne devra pas rester apparente.

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- **La petite tuile plate** de terre cuite brun rouge nuancé (60-70 tuiles au m²) ;

- **L'ardoise naturelle** rectangulaire de même dimension et couleur que celle utilisée dans la région (32 cm X 22 cm pour les constructions anciennes, et 40 cm x 24 cm pour les constructions contemporaines) ;
- **L'ardoise artificielle** teintée dans la masse, de même couleur et de même dimension que celle citée précédemment, mais uniquement pour les constructions contemporaines ;
- **Le zinc et le cuivre** sous la condition d'une justification architecturale ;
- **Les matériaux translucides** pour les verrières, vérandas, et marquises ;
- **Les tuiles mécaniques**, dans le cas d'une réfection partielle ou l'extension d'une toiture existante déjà couverte par ce matériau.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales

Sont autorisées :

- sur les façades visibles depuis la voie publique, les éléments en zinc ou en cuivre ;
- sur les autres façades les éléments en zinc ou en cuivre et PVC.

4. Lucarnes et châssis de toit

Sont seules autorisées **les lucarnes** :

- Conçues selon le type traditionnel local ;
- Présentant une toiture à deux pans ;
- Pendantes, de type meunière, jacobine, ou capucine ;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant des frontons et jambages en bois ;
- Implantées à l'aplomb de la façade ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;
- Présentant des dimensions inférieures à celles de fenêtres éclairant les pièces principales.

Sont autorisés **les châssis de toiture** :

- De forme et de dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture.

5. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont seuls autorisés :

- Les enduits de finition sobre, sans effet de relief ;
- Les enduits de teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent règlement
- Les matériaux nouveaux et écologiques tels que le chanvre dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment originel ;

En outre :

- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leurs caractéristiques d'origine.

6. Les percements

Les percements sont autorisés dans la mesure où :

- Ils respectent une logique d'alignement vertical et horizontal;
- Ils sont plus hauts que larges ;
- Ils reprennent les proportions et le rythme des bâtiments anciens.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux portes de garage.

Les appuis fenêtres et les linteaux seront traités avec le même soin que la façade. S'ils sont repris en ciment, ils devront être peints, enduits, recouverts ou doublés.

7. Les menuiseries

Sont autorisées les menuiseries :

- De teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent règlement ;
- De couleur bois naturel ;
- Réalisées en bois, peint ou non ;
- Réalisées en résine, PVC, ou aluminium, à condition de présenter des profilés fins (40 mm maximum pour les parties fixes) ;
- Présentant des dimensions plus hautes que larges.

En outre, sont autorisées les portes d'entrée :

- Pleines ou partiellement vitrées.

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements publics.

En outre, sont autorisés les volets :

- Pleins ;
- En bois peint de la même couleur que les autres menuiseries ;
- De type persiennes, dans le cas où les constructions peuvent recevoir des volets en tableaux (repliables dans le tableau extérieur de la fenêtre) ;
- Roulants en PVC, à condition que les coffrages soient situés à l'intérieur de la construction.

8. Les ferronneries, garde corps, balustrades, perrons, escaliers extérieurs

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront présenter un dessin le plus simple possible.

En ce qui concerne les constructions contemporaines, de façon générale, ces éléments seront réalisés sur la base d'un dessin le plus simple possible.

9. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture ou sur la façade sur rue, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement intégrées à la clôture et ne devront pas dépasser sur le domaine public.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

10. Les extensions

Sont autorisées les extensions:

- D'une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent;
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Disposant d'une toiture à un pan si la construction est implantée en limite séparative,
- Disposant d'une toiture-terrasse, dans le cas où elle est utilisée ou végétalisée.

11. Les annexes et abris de jardin

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Couverts en tuiles plates, bois, ou feutre bitume
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une toiture à un seul pan,
 - si le pignon est inférieur à 4 mètres de haut
 - si la construction est accolée à un bâtiment existant
 - si la construction est implantée en limite parcellaire
- Présentant des pentes comprises entre 35 et 45 ° et pouvant être inférieures à 35° pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m².
- Disposant d'une toiture-terrasse.

12. Les piscines

Elles seront implantées à la hauteur du sol naturel, sauf difficultés techniques.

La machinerie sera enterrée, ou intégrée au bâtiment existant, ou bien placée dans un abri implanté à cet effet.

Les bâches de protection seront traitées dans des teintes s'intégrant au paysage : gris, beige, vert foncé.

Les couvertures en élévation pourront reprendre les prescriptions des vérandas ou des verrières, ou encore des constructions principales.

13. Les clôtures, les portails et les murs de soutènement

Les propriétés seront préférées sans clôture.

Les murs anciens traditionnels formant clôture seront conservés. Des percements pourront s'effectuer pour faciliter les usages. Les murs anciens traditionnels et les haies d'essences locales lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment sauf pour libérer l'emprise du bâtiment, ou pour un alignement ou un raccordement à un autre bâtiment. Dans tous les cas, une justification devra être fournie.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,60 m.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, ou d'un grillage sur poteaux métalliques fins.;
- un grillage fin monté sur poteaux métalliques fins.
- La clôture pourra être doublée d'une haie mélangée composée d'au moins 3 essences différentes.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive composée d'au moins 3 essences différentes ;
- claustras en matière végétale (bois, osier, brande...) sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois lazuré de couleur soutenue;
- en bois laissé naturel ;
- en bois peint selon les couleurs recommandées dans l'annexe du présent règlement ;
- en métal ;
- en aluminium ;
- en PVC ou résine.
- d'une hauteur maximale égale à celle de la clôture, soit, 1,60 m.

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

Les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètres.

14. Les éléments de petit patrimoine

Les puits, fours, ...ne doivent pas être détruits. Leur restauration doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

B. DANS LE SECTEUR AP

1. Aspect général

Les constructions devront garantir une bonne insertion dans l'environnement et respecter les préconisations de teintes figurant dans le nuancier annexé au présent Règlement.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

3. Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, et ou d'une haie d'essences locales sous réserve de l'accord de LISEA pour la limite coïncidant avec l'emprise ferroviaire.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les constructions et installations. Celui-ci doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES DE LA ZONE N

Il s'agit des secteurs naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur Nh représentant les secteurs bâtis en zone N
- Le sous-secteur Ni qui correspond aux vallées des cours d'eau (le Réveillon et la Manse)
- Le sous-secteur NLi destiné à la réalisation et l'extension d'équipements à vocation éducative, de loisirs, sportive ou culturelle.

L'indicatif i désigne les zones potentiellement inondables en cas de crue des cours d'eau qui les bordent.

Cette zone naturelle est une zone d'interdiction stricte de toute nouvelle construction.

Toutefois, celle-ci comprend des constructions existantes qu'il convient de préserver et de réhabiliter si besoin. Celles-ci, correspondent aux constructions isolées, ou anciens corps de ferme, pour lesquels le changement de destination des bâtiments a été autorisé (réhabilitation d'une grange, création de gîtes...).

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc 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.

Cette zone est également partiellement couverte par le périmètre de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Aussi tout permis de construire déposé dans un secteur concerné est soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone N borde la RD 910 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, et qui impose, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe des voies classées.

Les règles édictées ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général, ni aux ouvrages et constructions d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits toute construction nouvelle et tout aménagement à quelques usages que ce soit, à l'exception de ceux visés par l'article N 2.

Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, hors clôtures agricoles et forestières.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique). La RD 910 est classée voie de type 3.
- En application de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de l'article L111.1-4, les communes se doivent de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières importantes. La RD 910 est classée voie à grande circulation.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

En **zone N**, sont admis :

- Les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, des équipements et des réseaux collectifs ou d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements de sol imposés par la réalisation de fouilles archéologiques ou des aménagement liés au service public ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol, tels que définis à l'article R.421-23 paragraphe f du Code de l'urbanisme.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation liées soit à l'exploitation agricole, soit aux besoins des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les constructions forestières et cynégétiques
- La réalisation d'équipements publics à vocation touristique permettant la valorisation de la vallée de la Manse
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En **zone Ni**, sont admis :

- Les abris pour animaux
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En **sous-secteur NLi**, sont admis :

- Les constructions et équipements de loisirs

En **sous-secteur Nh**, sont admis, à condition de ne pas nuire ou porter atteinte à l'activité agricole existante :

- L'aménagement ou l'agrandissement limité des constructions existantes à raison d'une extension unique à partir de l'approbation du présent règlement, limité à 30 % de la surface hors œuvre nette existante.
- Les annexes, attenantes ou non à l'habitation, d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardin d'une superficie maximale de 9 m²
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre, sauf dans le cas où ce sinistre est une inondation.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition de les destiner à une vocation d'habitat, d'activité artisanale, de tourisme ou de loisirs, et sous condition de ne pas nuire aux paysages naturels et à la quiétude des lieux.
- Les constructions de faible emprise, nécessaires à la mise en valeur culturelle ou scientifique du milieu naturel ou du patrimoine archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre les incendies, et de protection civile, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire lorsque cette construction le requiert et que le réseau est existant.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et 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.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Cette disposition ne s'applique pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

6. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 75 m de l'axe de la route départementale 910.

Sauf pour :

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêts publics,
- les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Ces derniers mentionnés ci-dessus devront s'implanter à une distance minimale de :

- 35 m de l'emprise de la route départementale 910,
- 8 m de l'emprise des autres routes départementales,
- 3 m des voies communales et chemins ruraux.

Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment si leur implantation n'aggrave pas la situation existante.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation;
- 25 m pour les autres constructions.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE

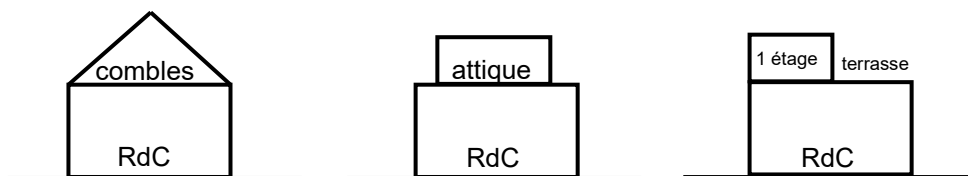
La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public.

En **sous-secteur NLi**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 m.

En **sous-secteur Nh**, la hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pentes :
 - **Un rez-de-chaussée + combles**
- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture-terrasse :
 - **Un rez-de-chaussée + un niveau**
 - **Un rez-de-chaussée + un attique**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



- Pour les extensions de constructions existantes :
 - **Sont tolérées les extensions d'un seul niveau (équivalent à un rez-de-chaussée) avec toit-terrasse ou toiture à deux pans.**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 m pour leurs annexes,

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent être admis sous réserve qu'ils présentent une parfaite insertion dans le paysage.

Une attention particulière sera apportée à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.

Dans le cas de bâti ancien, les éléments d'architecture locale seront conservés. Pour leur restauration ou réhabilitation, les matériaux et les couleurs utilisés devront correspondre aux matériaux locaux traditionnels, conformément à l'annexe jointe au présent règlement intitulée "méthode de restauration". Lorsque des murs seront réalisés en béton, parpaings, ou briques creuses, ils devront être doublés de pierres, ou enduits.

L'emploi de matériaux bioclimatiques et renouvelables est préconisé.

Les préconisations édictées ci-après ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, forestiers et cynégétiques. Cependant, ces constructions doivent respecter le nuancier joint au présent règlement. L'utilisation de bois de couleur naturelle est autorisée.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

3. Toitures et couvertures

Volume des toitures :

Sont autorisées les toitures :

- Comportant au minimum deux pans égaux ;
- Comportant des coyaux ;
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Présentant des pentes inférieures à 35 ° dans les cas d'auvents, vérandas, appentis...;
- Dites, toiture-terrasse, à condition d'être végétalisées, ou utilisées, et dans le cas inverse, l'étanchéité ne devra pas rester apparente.

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- **La petite tuile plate** de terre cuite brun rouge nuancé (60-70 tuiles au m²) ;
- **L'ardoise naturelle** rectangulaire de même dimension et couleur que celle utilisée dans la région (32 cm X 22 cm pour les constructions anciennes, et 40 cm x 24 cm pour les constructions contemporaines) ;
- **L'ardoise artificielle** teintée dans la masse, de même couleur et de même dimension que celle citée précédemment, mais uniquement pour les constructions contemporaines ;
- **Le zinc et le cuivre** sous la condition d'une justification architecturale ;
- **Les matériaux translucides** pour les verrières, vérandas, et marquises ;
- **Les tuiles mécaniques**, dans le cas d'une réfection partielle ou l'extension d'une toiture existante déjà couverte par ce matériau.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales

Sont autorisées :

- sur les façades visibles depuis la voie publique, les éléments en zinc ou en cuivre ;
- sur les autres façades les éléments en zinc ou en cuivre et PVC.

4. Lucarnes et châssis de toit

Sont seules autorisées **les lucarnes** :

- Conçues selon le type traditionnel local ;
- Présentant une toiture à deux pans ;
- Pendantes, de type meunière, jacobine, ou capucine ;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant des frontons et jambages en bois ;
- Implantées à l'aplomb de la façade ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;
- Présentant des dimensions inférieures à celles de fenêtres éclairant les pièces principales.

Sont autorisés **les châssis de toiture** :

- De forme et de dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;

5. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont seuls autorisés :

- Les enduits de finition sobre, sans effet de relief ;
- Les enduits de teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent règlement
- Les matériaux nouveaux et écologiques tels que le chanvre dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment originel ;

En outre :

- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leurs caractéristiques d'origine.

6. Les percements

Les percements sont autorisés dans la mesure où :

- Ils respectent une logique d'alignement vertical et horizontal ;
- Ils sont plus hauts que larges ;
- Ils reprennent les proportions et le rythme des bâtiments anciens.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux portes de garage.

Les appuis fenêtres et les linteaux seront traités avec le même soin que la façade. S'ils sont repris en ciment, ils devront être peints, enduits, recouverts ou doublés.

7. Les menuiseries

Sont autorisées les menuiseries :

- De teinte respectant le nuancier joint en annexe au présent règlement ;
- De couleur bois naturel ;
- Réalisées en bois, peint ou non ;
- Réalisées en résine, PVC, ou aluminium, à condition de présenter des profilés fins (40 mm maximum pour les parties fixes) ;
- Présentant des dimensions plus hautes que larges.

En outre, sont autorisées les portes d'entrée :

- Pleines ou partiellement vitrées.

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements publics.

En outre, sont autorisés les volets :

- Pleins ;
- En bois peint de la même couleur que les autres menuiseries ;
- De type persiennes, dans le cas où les constructions peuvent recevoir des volets en tableaux (repliables dans le tableau extérieur de la fenêtre ;
- Roulants en PVC, à condition que les coffrages soient situés à l'intérieur de la construction.

8. Les ferronneries, garde corps, balustrades, perrons, escaliers extérieurs

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront présenter un dessin le plus simple possible.

En ce qui concerne les constructions contemporaines, de façon générale, ces éléments seront réalisés sur la base d'un dessin le plus simple possible.

9. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture ou sur la façade sur rue, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement intégrées à la clôture et ne devront pas dépasser sur le domaine public.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

10. Les extensions

Sont autorisées les extensions:

- D'une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent;
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° ;
- Disposant d'une toiture à un pan si la construction est implantée en limite séparative,
- Disposant d'une toiture-terrasse, dans le cas où elle est utilisée ou végétalisée.

11. Les annexes et abris de jardin

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Couverts en tuiles plates, bois, ou feutre bitume
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux,
- Présentant une toiture à un seul pan,
 - si le pignon est inférieur à 4 mètres de haut
 - si la construction est accolée à un bâtiment existant
 - si la construction est implantée en limite parcellaire
- Présentant des pentes comprises entre 35 et 45 ° et pouvant être inférieures à 35° pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m².
- Disposant d'une toiture-terrasse.

12. Les piscines

Elles seront implantées à la hauteur du sol naturel, sauf difficultés techniques.

La machinerie sera enterrée, ou intégrée au bâtiment existant, ou bien placée dans un abri implanté à cet effet.

Les bâches de protection seront traitées dans des teintes s'intégrant au paysage : gris, beige, vert foncé.

Les couvertures en élévation pourront reprendre les prescriptions des vérandas ou des verrières, ou encore des constructions principales.

13. Les clôtures, les portails et les murs de soutènement

Les propriétés seront préférées sans clôture.

Les murs anciens traditionnels formant clôture seront conservés. Des percements pourront s'effectuer pour faciliter les usages. Les murs anciens traditionnels et les haies d'essences locales lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment sauf pour libérer l'emprise

du bâtiment, ou pour un alignement ou un raccordement à un autre bâtiment. Dans tous les cas, une justification devra être fournie.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,60 m.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, ou d'un grillage sur poteaux métalliques fins;
- un grillage fin monté sur poteaux métalliques fins.
- La clôture pourra être doublée d'une haie mélangée.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive ;
- claustras en matière végétale (bois, osier, brande...) sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois lazuré de couleur soutenue;
- en bois laissé naturel ;
- en bois peint selon les couleurs recommandées dans l'annexe du présent règlement ;
- en métal ;
- en aluminium ;
- en PVC ou résine.
- d'une hauteur maximale égale à celle de la clôture, soit, 1,60 m.

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

Les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètre.

14. Les éléments de petit patrimoine

Les puits, fours, ...ne doivent pas être détruits. Leur restauration doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les constructions et installations. Celui-ci doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ANNEXES

Lexique des termes techniques	102
les différents types de lucarnes	104
Méthodes de restauration	105
Nuancier	107

LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES

1. ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

2. ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre une propriété et le domaine public.

3. ANNEXE (CONSTRUCTION ANNEXE)

Sont considérés comme annexes, les locaux constituant des dépendances d'un bâtiment à usage principal d'habitation, situés sur la même unité foncière que celui-ci, tels que : réserves, caves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc.

4. CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale (souvent usage d'habitation) dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

5. LIMITE SEPARATIVE

Ligne commune séparant deux propriétés privées.

6. VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles.

7. VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

8. COYAUX

Le coyau a pour effet d'adoucir la pente du versant du toit au niveau de l'égout. Le terme qui désignait à l'origine une pièce de bois désigne par extension la partie basse de la toiture à pente plus faible.

LES DIFFERENTS TYPES DE LUCARNES



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



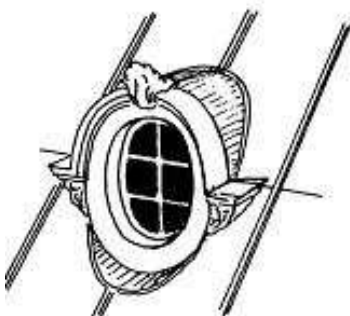
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaises
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

METHODES DE RESTAURATION

1. LE RESPECT DE L'ASPECT GENERAL

Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassements, bandeaux, corniches, appuis fenêtre) ou les constructions présentant un intérêt architectural ainsi que les extensions et travaux de réhabilitation seront mis en valeur et restaurés dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

2. LE RAVALEMENT DES FAÇADES EN PIERRE DE TAILLE

Conservation et remplacement de la pierre :

- **Les façades en tuffeau appareillées soigneusement seront laissées apparentes. La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.**
- **Les pierres ou parements abîmés ou dégradés seront remplacés soit entièrement, soit par incrustation sur une épaisseur minimum de 8 cm. La pierre doit être de porosité équivalente, posée au mortier de chaux, dans le sens de son lit de carrière.**
- **Les éléments de décor et de modénature seront conservés, restaurés ou remplacés par des éléments de même nature.**
- **Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur des surfaces faibles (d'un diamètre inférieur à 5 cm²).**
- **L'application d'un badigeon de lait de chaux est possible.**

Le nettoyage

Il sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage léger ou par grattage très superficiel, ne supprimant pratiquement pas de matière et conservant à l'identique toutes les modénatures.

Le rejointoiement

- **Une attention particulière sera portée à la réalisation des joints. Les joints en bon état seront conservés. Les joints en mauvais état seront dégradés soigneusement puis rejointoyés au mortier de chaux et sables de rivière local, dont la tonalité sera proche de celle de la pierre.**
- **Les joints seront arasés au nu du parement, sans relief ni creux.**

3. RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

La conservation de la façade enduite sera fonction de l'état de l'enduit existant et de l'aspect de la façade.

Le choix de conservation, de remplacement ou de restitution de l'enduit

Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits traditionnels en bon état mécanique simplement encrassés seront réparés, nettoyés et recevront éventuellement un traitement de surface (lait de chaux).

Les enduits ayant reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), devront être complètement décapés, par procédé chimique ou abrasif, après rebouchage des fissures.

Le traitement des enduits neufs

Les constructions traditionnelles destinées à être enduites et présentant un enduit dégradé, seront obligatoirement ré-enduites au mortier de chaux et de sable de rivière régional, après élimination totale de l'enduit ancien.

La granulométrie et le dosage d'éléments fins doivent permettre de retrouver un aspect conforme à celui des enduits anciens.

La finition pourra être brossée, passée à l'éponge, feutrée, talochée fin ou lissée à la truelle.

La couche de finition doit affleurer les éléments de pierre de taille laissés apparents. Un retrait de 5mm est autorisé, la surépaisseur n'est pas autorisée.

La coloration

La tonalité se rapprochera de celle de la pierre. Elle pourra être légèrement plus foncée.

La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

Le cas des enduits en ciment ou crépis

Pour les façades ayant reçu un enduit ciment ou crépis, l'aspect originel du traitement de la façade sera maintenu ou retrouvé.

Le crépi sera nettoyé ou remplacé suivant son état de dégradation.

L'enduit peint utilisera des peintures de ravalement extérieur, de type minéral. On s'attachera à retrouver une harmonie sur la façade.

4. LE RAVALEMENT DES FAÇADES EN MOELLONS A PIERRES VUES

L'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable, au nu des moellons.

NUANCIER

De manière générale, la couleur « **blanc pur** » est interdite.

1. LES FAÇADES

Sont autorisées pour les façades, les nuances suivantes :

RAL 1013	 A light beige color swatch with the text 'ral 1013' in the bottom left corner.
RAL 1015	 A slightly darker beige color swatch with the text 'ral 1015' in the bottom left corner.
RAL 9001	 A light beige color swatch with the text 'ral 9001' in the bottom left corner.
RAL 9010	 A very light beige color swatch with the text 'ral 9010' in the bottom left corner.
RAL 9002	 A light grey color swatch with the text 'ral 9002' in the bottom left corner.

2. LES MENUISERIES

Sont autorisées pour les éléments de menuiserie, les nuances suivantes :

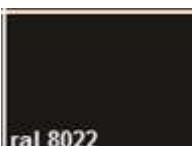
RAL 1015	 A light beige or cream-colored square with the text 'ral 1015' in the bottom left corner.
RAL 3001	 A vibrant red square with the text 'ral 3001' in the bottom left corner.
RAL 3003	 A deep red or maroon square with the text 'ral 3003' in the bottom left corner.
RAL 3011	 A dark red or burgundy square with the text 'ral 3011' in the bottom left corner.
RAL 4007	 A dark purple or indigo square with the text 'ral 4007' in the bottom left corner.
RAL 4009	 A muted purple or lavender square with the text 'ral 4009' in the bottom left corner.
RAL 5014	 A blue-grey square with the text 'ral 5014' in the bottom left corner.
RAL 5021	 A teal or greenish-blue square with the text 'ral 5021' in the bottom left corner.
RAL 5023	 A medium blue square with the text 'ral 5023' in the bottom left corner.

RAL 5024	 A blue color swatch with the text 'ral 5024' in the bottom left corner.
RAL 6001	 A dark green color swatch with the text 'ral 6001' in the bottom left corner.
RAL 6011	 A medium green color swatch with the text 'ral 6011' in the bottom left corner.
RAL 6017	 A dark green color swatch with the text 'ral 6017' in the bottom left corner.
RAL 6019	 A light green color swatch with the text 'ral 6019' in the bottom left corner.
RAL 6021	 A medium green color swatch with the text 'ral 6021' in the bottom left corner.
RAL 6025	 A dark green color swatch with the text 'ral 6025' in the bottom left corner.
RAL 6034	 A teal color swatch with the text 'ral 6034' in the bottom left corner.
RAL 7033	 A dark grey color swatch with the text 'ral 7033' in the bottom left corner.

RAL 7035	 A light gray color swatch with the text 'ral 7035' in the bottom left corner.
RAL 7036	 A dark gray color swatch with the text 'ral 7036' in the bottom left corner.
RAL 7038	 A medium gray color swatch with the text 'ral 7038' in the bottom left corner.
RAL 7040	 A blue-gray color swatch with the text 'ral 7040' in the bottom left corner.
RAL 7042	 A dark blue-gray color swatch with the text 'ral 7042' in the bottom left corner.
RAL 7047	PAS D'IMAGE
RAL 9001	 A light beige color swatch with the text 'ral 9001' in the bottom left corner.

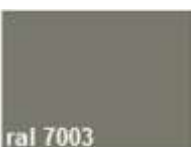
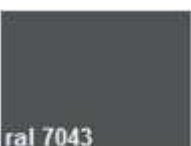
3. LES PORTAILS ET CLOTURES

Sont autorisées pour **les portails et clôtures**, les nuances suivantes :

RAL 3011	 A dark red color swatch with the text 'ral 3011' in white at the bottom left.
RAL 1015	 A light beige color swatch with the text 'ral 1015' in dark brown at the bottom left.
RAL 5013	 A dark blue color swatch with the text 'ral 5013' in white at the bottom left.
RAL 5014	 A medium blue color swatch with the text 'ral 5014' in white at the bottom left.
RAL 5024	 A light blue color swatch with the text 'ral 5024' in dark blue at the bottom left.
RAL 6005	 A dark green color swatch with the text 'ral 6005' in white at the bottom left.
RAL 6011	 A medium green color swatch with the text 'ral 6011' in white at the bottom left.
RAL 8022	 A dark charcoal color swatch with the text 'ral 8022' in white at the bottom left.

4. LES BATIMENTS D'ACTIVITES AGRICOLES ET ARTISANALES

Sont autorisées pour les façades, les nuances suivantes :

RAL 1014	
RAL 1015	
RAL 1019	
RAL 6011	
RAL 6021	
RAL 7003	
RAL 7022	
RAL 7023	
RAL 7043	

Sont autorisées pour **les toitures**, les nuances suivantes :

RAL 6020	 ral 6020
RAL 7022	 ral 7022
RAL 7024	 ral 7024