

Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.1 Zone Uv « Esprit Village »

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone Uv

La zone Uv correspond :

- Aux centres-villes, centres-bourg, villages et hameaux du territoire.
- Aux tissus bâtis plus récents, qui peuvent évoluer vers des formes urbaines se rapprochant des caractéristiques villageoises où le bâti, le parcellaire, les implantations et formes architecturales y sont denses et diversifiées.

La zone UV se décompose en trois secteurs :

- **Le secteur Uv1 « Cœur de village »** offre de nombreuses possibilités d'implantation et d'insertion de nouvelles constructions* dans un contexte déjà fortement bâti où les maisons et les immeubles, souvent imbriqués côtoient des éléments de patrimoine bâti et paysager remarquables.

  Pour consolider la centralité de ces espaces tout en préservant les caractéristiques qui lui confèrent son identité, les nouvelles constructions* ont la possibilité de s'adapter à la morphologie des lieux, elles peuvent être implantées à l'alignement ou au sein des espaces encore libres dans les îlots.

- **Le secteur Uv2 « Village en peigne »** correspond aux tissus urbains où le bâti est le plus souvent implanté en pignon sur rue. Ces successions d'alignement ponctuel doivent être prolongées sur les fonciers encore disponibles au contact de la voie et la densification des fonds de jardins y est autorisée.

- **Le secteur Uv3 « Village resserré »** correspond à des tissus bâtis plus éloignés des centralités, qui se caractérise par une densité moins forte, alternant formes urbaines compactes et imbriquées et implantation pavillonnaire plutôt homogène.

  Les implantations autorisées dans ce secteur sont diversifiées (à l'alignement ou en retrait) notamment pour faciliter la mobilisation des fonciers disponibles encore nombreux.

La zone Uv comprend :

- des éléments bâtis patrimoniaux et paysagers qui font l'objet de prescriptions spécifiques édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.
- des « ensembles patrimoniaux à protéger » qui font l'objet de prescriptions particulières édictées dans le cahier de prescriptions des ensembles patrimoniaux (pièce n°3.1.15), aussi repérés au document graphique du règlement.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°4.1.2) qui s'appliquent sur le secteur en complément des dispositions du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation. En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines. Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone Uv est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions ou les activités sont incompatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis du secteur.

Le règlement de la zone permet **l'évolution du bâti existant ou sa réhabilitation* et encourage la densification des tissus bâtis**, en tenant compte des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et des éléments paysagers couverts par la zone.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone Uv et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;
- Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) à préserver ;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones ;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;
- Les linéaires de diversité commerciale ;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 6

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 7

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 8

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 12

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 14

Article 4 : VOLUMETRIE, surfaces non imperméabilisées et Implantation des constructions* 16

Article 5 : CARACTERISTIQUE architecturale, environnementale des constructions* 26

Article 6 : Traitement PAYSAGER des espaces non bâtis et abords des constructions* 41

Article 7 : Stationnement des véhicules 43

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 55

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 56

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 57

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 58

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

Toutes les occupations et utilisations du sol, qui ne sont pas interdites à l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2, sont autorisées sans conditions.

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et au commerce de détails en dehors des périmètres de mixité fonctionnelle délimités au document graphique pour les communes du Cœur d'Agglomération *(Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire, Ménars, Villebarou, Fossé, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil)* et pour celles identifiées en pôles relais *(Cheverny, Cour-Cheverny, Chailles, Les Montils, Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire et Herbault)*.

> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone.

> Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les dépôts et stockages de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.

> L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

> Les terrains affectés au garage collectif des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs*.

> L'aménagement* des terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

> Le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

> L'installation de caravane, autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des terrains prévus à cet effet.

> L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> L'installation de résidences démontables* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (Habitations Légères de Loisirs) en dehors des terrains prévus à cet effet.

> Les parcs d'attractions permanents.

> Les affouillements ou exhaussements du sol* non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

> Les démolitions* des bâtiments repérés au document graphique sous la mention « bâtiment patrimonial à protéger » et « ensembles patrimoniaux à protéger », à l'exception de ceux présentant un risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

> Les démolitions* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer », et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés* » et « mares ».

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.0), dont les périmètres sont reportés au document graphique, et thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

La reconstruction à l'identique* d'un bâtiment* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment* initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « *secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques* », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

SONT AUTORISES :

> Les constructions* nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

> L'installation de pylônes et d'antenne relais à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identitaires de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), dont les perspectives monumentales en direction ou à partir des monuments présents sur le site inscrit par l'UNESCO.

> La réhabilitation*, l'extension* et la surélévation des constructions existantes* destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

> Dans les communes concernées par les « périmètres de mixité fonctionnelle », la réhabilitation* et l'extension* limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des activités relevant de la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » situées en dehors de ces périmètres. Cette disposition s'applique aux communes:

- **du Cœur d'Agglomération***: Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire, Ménars, Villebarou, Fossé, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil ;*
- **identifiées en pôles relais***: Cheverny, Cour-Cheverny, Chailles, Les Montils, Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire et Herbault.*

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérées au document graphique

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous les mentions **« bâtiment* patrimonial à protéger », et « ensembles patrimoniaux à protéger », les changements de destination*, les travaux de réhabilitation* ou d'extension*** doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions*, de l'ordonnancement* du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière*.

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.6.1.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
Espaces Boisés Classés	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.
Parcs et jardins d'ornements privés	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisés sous réserve de respecter la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1.
Arbres remarquables	Les constructions*, installations, aménagements* ainsi que les réseaux et les affouillements sont autorisés uniquement en dehors de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas compromettre le bon développement de l'arbre.

Fond de jardins à constructibilité limitée	Seules les extensions* des constructions existantes* et les annexes* sont autorisées sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 4.1.
Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux	Les constructions* de type annexes* et locaux techniques liées aux vergers et jardins partagés nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées dans la limite de : • **12 m² d'emprise au sol* maximum et 2,5 mètres de hauteur*** pour chaque abri de jardin ; • **30 m² d'emprise au sol* maximum pour les locaux communs** nécessaires (salle de réunion, stockage, dépôt de matériel et d'outillage).
Alignements d'arbres	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisées en dehors de l'emprise d'alignement des arbres afin de ne pas compromettre le bon développement des sujets qui le compose. L'emprise minimale à prendre en compte correspond à la projection du houppier. Les accès* aux propriétés et les voies ou accès* créés sont admis ponctuellement en tenant compte des arbres existants, afin de limiter les interruptions dans le linéaire.
Venelles	Les occupations du sol sont autorisées si elles ne compromettent pas la continuité et l'accessibilité des venelles existantes.
Haies	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements*: • Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré. • Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant. • En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.
Fossés*, mares	**Le busage des fossés*** est autorisé à condition d'être réalisé : • Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ; • Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative. Lorsque les fossés* assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement* de voirie, les fossés* doivent être réaménagés le long du nouvel axe. **Le comblement des mares** est autorisé uniquement pour les constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

3.1 Servitude de mixité sociale

> Pour la commune de Vineuil, les dispositions applicables en matière de diversité sociale sont les suivantes :

- **Pour toute opération de plus de 5 logements, il est exigé 25% de logements sociaux.**

  Cette règle s'applique au secteur repéré au document graphique sous la mention « secteur de diversité sociale ».

  Dans le cas d'un projet réalisé en plusieurs phases sur une même unité foncière d'origine, dont la première autorisation aura été délivrée après la date du 13 janvier 2023, le porteur de projet devra justifier qu'il répond à la présente règle à l'échelle de l'unité foncière.

  En cas d'opérations mixtes, elle s'applique uniquement à la part de surface de plancher destinée au logement.

  Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur (par exemple pour un lotissement de 6 à 7 logements : 1 logement social sera exigé, pour un lotissement de 8 à 11 logements : 2 logements sociaux…).

- **Pour les secteurs concernés par une OAP sectorielle** repérée au document graphique, le taux de logements sociaux défini dans la partie « programmation, mixité fonctionnelle et sociale » est majoré à 30% minimum et le seuil des 5 logements n'est plus applicable.

> Pour les autres communes soumises à une obligation de logements sociaux :

- **Pour toutes les opérations**, en dehors des secteurs concernés par une OAP sectorielle, l'objectif de mixité sociale est défini dans l'OAP thématique « Mixité et diversité de l'habitat » (voir pièce n°4.2.2)
- **Pour les secteurs concernés par une OAP sectorielle**, le taux de logements sociaux a été défini, au cas par cas, dans la partie « programmation, mixité fonctionnelle et sociale », desdites OAP.

3.2 Secteur de diversité sociale

Dans l'OAP thématique « Mixité et diversité de l'habitat » sont définis des objectifs visant à favoriser la diversification des typologies de logements dans les nouvelles opérations.

3.3 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions*

Le long des voies, îlots et terrains repérés dans le document graphique par la mention « Linéaire commercial », le rez-de-chaussée des constructions* doit être affecté aux sous-destinations* artisanat et commerce de détail, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, bureau ainsi qu'à la destination* équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent:

- aux constructions* neuves et aux changements de destination* de locaux existants
- sur la partie de la construction* qui dispose d'une façade* visible depuis la voie, à l'alignement de la voie ou en léger retrait.

La création d'accès destinés aux logements situés aux étages supérieurs est autorisée de manière ponctuelle (hall, dégagement).

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère*** et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux au droit de la construction* (article 4) sauf dispositions contraires définies à l'article 4.1.

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4).

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs. Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager ».

> Les règles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* et aux limites séparatives* qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon le secteur. Chaque bâtiment* doit respecter les règles associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement* des volumes et façades* **(article 4).** Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les constructions implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire. Ces dernières doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

> **Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions*** (article 5) :

- Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », des dispositions spécifiques selon la typologie de référence du bâti repéré s'appliquent en plus des dispositions générales.
- Les « ensembles patrimoniaux à protéger », repérés aussi au document graphique du règlement font l'objet de prescriptions particulières édictées dans la pièce n°3.1.15.

> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis à préserver, à aménager qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges des fossés* et des mares. Dans ce cas, les projets peuvent déroger aux règles des modèles d'insertion et d'implantation*.

> Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement définies par secteurs (article 7).

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière* en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions* (article 4.2) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (article 4.1).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol* maximale autorisée (ES) (article 4.1) et au stationnement (article 7) sont appréciées à l'échelle du terrain d'assiette du projet* et non lot par lot.

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

<table>
<tr><th>Caractéristiques</th><th>Uv1</th><th>Uv2</th><th>Uv3</th></tr>
<tr><td rowspan="2"><u>Emprise au sol*</u> <u>maximale</u> des constructions* (ES)</td><td>Non réglementée</td><td>Non réglementée</td><td>60%</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », l'emprise au sol* maximale autorisée résulte de l'application de la part minimale de surface non imperméabilisée à conserver.</td></tr>
<tr><td rowspan="2"><u>Hauteur* maximale</u> des constructions* (H)</td><td>(H) inférieure ou égale à 8m
(R+1+combles*)</td><td>(H) inférieure ou égale à 8m
(R+1+combles*)</td><td>(H) inférieure ou égale à 7m
(R+1)</td></tr>
<tr><td colspan="3">La hauteur* des annexes* en limites séparatives* est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou 6,50 mètres au faîtage*.

Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi-HD, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d'une annexe*, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Pour les constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », la surélévation est autorisée si le projet ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* (volumétrie, aspect des matériaux…) et s'il ne dépasse pas la hauteur* maximale autorisée de la zone ou celle des constructions limitrophes.

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains équipements techniques* de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, etc.).</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Part minimale de surfaces non imperméabilisée <u>(espace en pleine terre*)</u></td><td>10%</td><td>Bande A (30m) : non réglementée

Bande B (au-delà des 30m) : 20%</td><td>15%</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux portant sur une construction existante* non conforme aux présentes dispositions, sous réserve de ne pas aggraver la situation.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les emprises repérées au document graphique sous la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », le calcul de l'espace de pleine terre* (PT) est le suivant :
• Si la surface (S) de l'emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500m², PT = (S) * 0,6
• Si la surface (S) de l'emprise repérée est supérieure à 2 500m², PT = 1500 + (S-2501) * 0,8</td></tr>
</table>

4.2 Qualité urbaine et architecturale des constructions* : les modèles d'insertion et d'implantation*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L'implantation d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur* inférieure ou égale à 3,50 mètres n'est pas soumise aux dispositions ci-après.

Enfin, ne sont pas soumises aux règles ci-après :

- Les piscines (dont bassin, margelle, plage ou terrasse, couverture transparente/ translucide < 1m80 de hauteur)
- Les constructions ouvertes sur tous leurs côtés
- Les serres de jardin transparentes / translucides

4.2.1. Principes et mises en œuvre des modèles

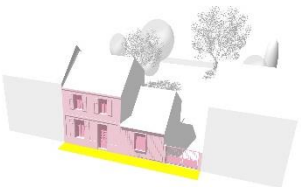
Sont définies ci-après les dispositions applicables aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport :

- Aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer ;
- Aux limites séparatives* (latérales et de fond de parcelle).

Ces dispositions s'expriment sous la forme de 6 modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation tenant compte de la diversité des situations, configurations des cadres de vie habités de chaque secteur Uv.

Illustrations non prescriptives

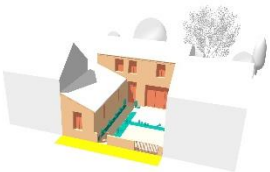
Façade sur rue



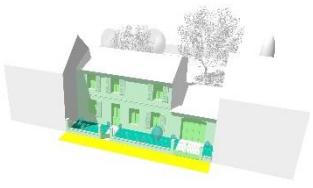
Pignon sur rue



Maison sur cour



Jardinet à l'avant



Jardin à l'avant



Second rang



Chaque bâtiment* respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans chaque secteur, sous réserve du respect des prescriptions associées à chacun des modèles en matière:

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*;
- de composition et d'ordonnancement* des volumes et façade* bâtis ;
- d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, chaque bâtiment* doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis, admis sous conditions sur au moins une des façades du terrain. Le respect des règles d'implantation vis à vis des limites séparatives n'est pas imposé sauf en cas de nécessité de cohérence urbaine.

Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments* sur une même unité foncière*, le porteur de projet doit justifier de l'application des modèles choisis, qui peuvent être différents, pour chaque bâtiment*.

Les projets de surélévation des constructions existantes* doivent mettre en valeur le plan des façades* existantes. La superficie du projet doit être proportionnée à la surface de plancher sur laquelle il s'appuie pour éviter les effets de tour ou tourelle.

4.2.2 Les modèles admis, admis sous conditions, interdits par secteur et selon le type de projet

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui sont interdits dans les secteurs, en distinguant les constructions* nouvelles et les constructions existantes*.

		Façade sur rue	Pignon sur rue	Maison sur cour	Jardinet à l'avant	Jardin à l'avant	Second rang
Uv1	Constructions* nouvelles	***Admis***	***Admis***	***Admis***	***Admis* sous *conditions***	***Admis* sous *conditions***	***Admis* sous *conditions***
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	Admis					
Uv2	Constructions* nouvelles	~~***Interdit***~~	***Admis***	***Admis***	~~***Interdit***~~	~~***Interdit***~~	***Admis sous conditions***
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	Admis					
Uv3	Constructions* nouvelles	***Admis***	***Admis***	***Admis***	***Admis* sous *conditions***	***Admis***	***Admis***
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	Admis					

*4.2.3 Les règles des modèles d'insertion et d'implantation des constructions**

Façade* sur rue



Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles, le modèle « façade* sur rue » est admis dans les secteurs Uv1 et Uv3 et il est interdit dans le secteur Uv2.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uv1 *« Cœur de Village »*	~~**Uv2** *« Village en peigne »*~~	**Uv3** *« Village resserré »*
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Interdit**	**Admis**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La façade* de la construction* doit être implantée sur **la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique.** Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. Toutefois, pour s'adapter à la configuration des lieux, un retrait de façade de l'ordre de 1 mètre maximum pourra être autorisé. En cas d'implantation d'une ou plusieurs constructions* avoisinantes en léger retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la nouvelle construction* peut reprendre ce retrait ou s'en approcher.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La façade* de la construction* donnant sur la voie doit comporter une part significative d'ouvertures. Les portes de garages, les petites percements et jours de souffrance ne sont pas comptabilisés dans la notion d'ouvertures. Les ouvertures doivent être présentes au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation en tout ou partie sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Pignon sur rue

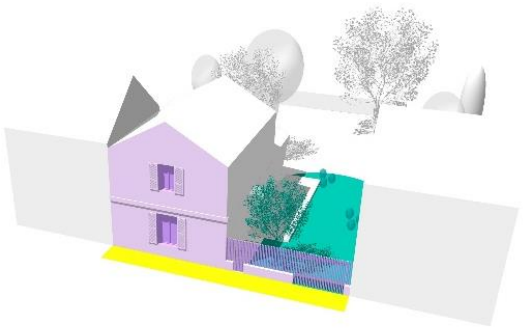


Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles et les évolutions de constructions existantes*, le modèle « pignon sur rue » est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uv1 *« Cœur de Village »*	**Uv2** *« Village en peigne »*	**Uv3** *« Village resserré »*
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Admis**	**Admis**
Evolution des constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La façade* pignon doit être implantée sur **la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique**. Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade*. Toutefois, pour s'adapter à la configuration des lieux, un retrait de façade de l'ordre de 1 mètre maximum pourra être autorisé. La façade* pignon ne doit pas occuper plus de deux tiers (2/3) du linéaire du terrain sur voie ou emprise publique*.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La largeur du pignon sur rue ne doit pas excéder 8 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur une limite séparative* latérale recommandée.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m

Maison sur cour

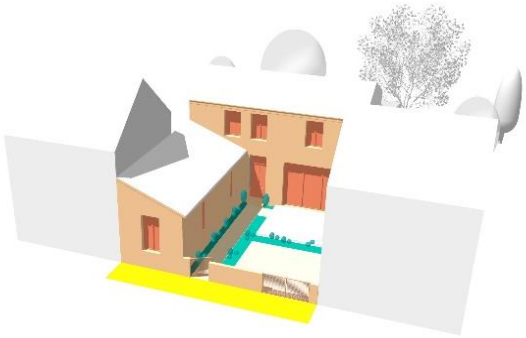


Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles et les évolutions de constructions existantes*, le modèle « maison sur cour » est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uv1 *« Cœur de Village »*	**Uv2** *« Village en peigne »*	**Uv3** *« Village resserré »*
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Admis**	**Admis**
Evolution des constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La construction principale* et les annexes* (hors piscines) doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie ou emprise publique*. Une ou deux façades* pignon de la construction principale* ou d'une annexe* doivent être implantées sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique (modèles en L ou en U).
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	L'accès* au garage doit se faire par la cour. Les portes de garages sont interdites sur les murs pignons* en limite d'emprise de la voie* ou emprise publique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Jardinet à l'avant

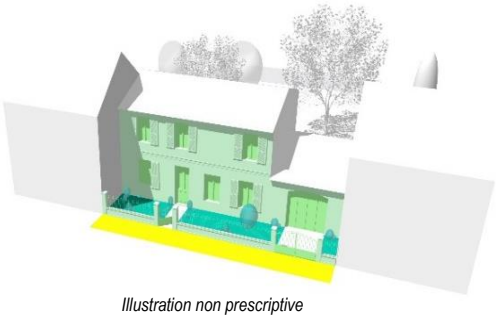


Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles, le modèle « jardinet à l'avant » est admis sous conditions dans les secteurs Uv1 et Uv3 et il est interdit dans le secteur Uv2.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uv1 *« Cœur de Village »*	~~**Uv2** *« Village en peigne »*~~	**Uv3** *« Village resserré »*
Constructions* nouvelles	**Admis sous conditions** - Lorsqu'une prescription graphique inscrite au document graphique (haies, espaces boisés classés, murs en pierres …) ne permet pas la réalisation du modèle au contact ou proche de la voie. - Lorsque les composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence d'arbres ou de masses boisées de qualité ne permet pas la réalisation du modèle au contact ou proche de la voie.	**Interdit**	**Admis sous conditions :** renvoie aux dispositions du secteur Uv1 (ci-contre)
Evolution des constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait compris entre 2 et 5 mètres maximum** mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie. Un retrait supérieur à 5 mètres mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique est autorisé pour les annexes*. La continuité visuelle de la rue, si elle existe sur les parcelles voisines, doit être assurée par un mur ou un muret surmonté d'une grille ouvragée*.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Jardin à l'avant

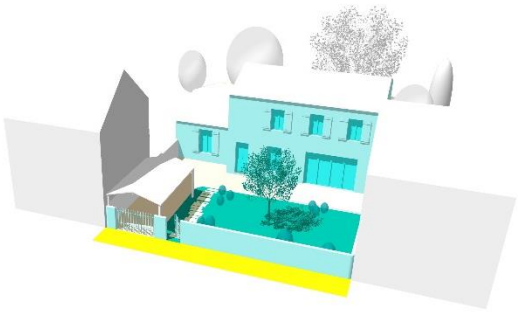


Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles, le modèle « jardin à l'avant » est admis en secteur Uv3, admis sous conditions dans le secteur Uv1 et interdit dans le secteur Uv2.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uv1 *« Cœur de Village »*	~~**Uv2** *« Village en peigne »*~~	**Uv3** *« Village resserré »*
Constructions* nouvelles	**Admis sous conditions** - Lorsqu'une prescription graphique inscrite au document graphique (haies, espaces boisés classés, murs en pierres …) ne permet pas la réalisation du modèle au contact ou proche de la voie. - Lorsque les composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence d'arbres ou de masses boisées de qualité ne permet pas la réalisation du modèle au contact ou proche de la voie.	**Interdit**	**Admis**
Evolution des constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 10 mètres** mesuré par rapport à la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique, de manière à dégager un espace libre* et paysager à l'avant du terrain. La continuité visuelle de la rue, si elle existe sur les parcelles voisines, doit être assurée par un mur ou un muret surmonté d'une grille ouvragée*.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Second rang

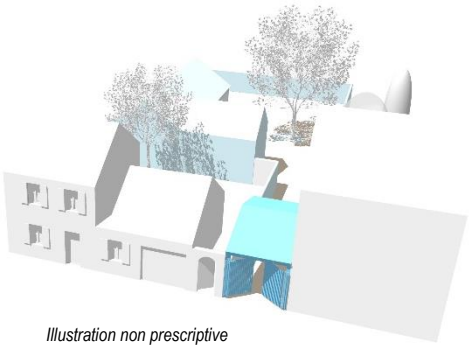


Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles, le modèle « second rang » est admis dans le secteur Uv3 et admis sous conditions dans les secteurs Uv1 et Uv2.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uv1 *« Cœur de Village »*	**Uv2** *« Village en peigne »*	**Uv3** *« Village resserré »*
Constructions * nouvelles	**Admis sous conditions** - Lorsque sur une même unité foncière* une construction* est déjà implantée en premier rang. Dans le cas d'une division parcellaire en plusieurs lots, la construction* en second rang est admise même si le premier rang n'est pas encore urbanisé.		**Admis**
Evolution des constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**En Uv1 et Uv2,** **Implantation sur au moins une limite séparative*.**	Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m. Toutefois, la construction* peut être implantée en limite séparative* dans l'héberge* de constructions déjà existantes* des terrains limitrophes afin de privilégier les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction* sur l'unité foncière* faisant l'objet du projet.
	En Uv3, **Implantation sur au moins une limite séparative* recommandée.**	

4.2.4 Les dispositions applicables pour les projets d'extension des constructions existantes* et d'annexes**

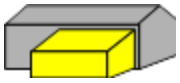
Lorsque la construction existante* à la date d'approbation du PLUi-HD n'est pas assimilable à un des modèles d'insertion et d'implantation* en raison de son implantation ou de la configuration de la parcelle, le projet d'extension* ou d'annexe* peut déroger aux règles des modèles si la composition d'ensemble ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* et, sous réserve, d'une bonne intégration dans le tissu environnant.

Pour les constructions* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », les dispositions édictées à l'article 4.2.2 et ci-dessus sont remplacées par les dispositions suivantes :

- dans le cas d'une typologie agricole (A) renvoyant à la famille « Agricole – longère », l'extension* de la construction* doit être réalisée dans le prolongement du faîtage* de la construction principale*,ou sur la façade arrière (aveugle) selon le principe de l'appentis, les évolutions vers le modèle maison sur cour sont interdites ;

  L'extension selon le principe de l'appentis est limitée à maximum 50 % de la longueur de la longère et 60 % de l'épaisseur du pignon, et doit être implantée dans le sens parallèle au bâti (non perpendiculairement).

  Illustrations non prescriptives de l'extension selon le principe de l'appentis :

  Ajout extension sur la façade arrière 

  Vue du pignon avec ajout d'une extension sur la façade arrière 

- dans le cas d'une typologie agricole (Ac) renvoyant aux familles « Agricole - ferme à cour ouverte » ou « Agricole - ferme à cour fermée », l'espace de cour est maintenu dégagé, les extensions* et les annexes* doivent se réaliser sur le pourtour uniquement.

4.2.5 Les dispositions applicables selon la destination des constructions**

Des modèles d'insertion et d'implantation* différents de ceux admis dans la zone peuvent être autorisés pour les constructions* relatives aux sous-destinations* « centre de congrès et d'exposition » et « cinéma » au regard de besoins spécifiques, d'un projet faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

5.1 Règles d'aspect extérieur applicables aux constructions existantes* et nouvelles

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…).

Les constructions* doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales et urbaines du patrimoine local en recherchant une harmonie des volumétries et des teintes avec les constructions* voisines.

Les projets de constructions* faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions* traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades* et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels.

Dans les secteurs couverts par un périmètre des Monuments Historiques ou délimité des abords, l'Architecte des Bâtiments de France peut édicter des prescriptions supplémentaires afin de garantir l'insertion urbaine et architecturale du projet.

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements* des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Les dispositions des articles 5.2 et 5.3 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » et à la sous-destination* « centre de congrès et d'exposition ».

Pour les ensembles patrimoniaux à protéger, repérés au document graphique, des prescriptions particulières sont édictées dans le cahier de prescriptions des ensembles patrimoniaux (pièce n°3.1.15).

5.2 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

5.2.1 Façades des constructions**

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

*5.2.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

*5.2.3 Toiture des constructions**

Les toitures constituent la cinquième façade* de la construction* : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec les constructions* voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour des éléments secondaires de liaison entre deux volumes principaux ou lorsqu'il s'agit d'extensions* (article 5.3.4 et 5.4.1.4), d'annexes*, de vérandas non visibles du domaine public.

Pour les constructions principales*, les toitures à un pan et terrasses sont interdites. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments secondaires de liaison entre deux volumes principaux ou lorsqu'il s'agit d'extensions* ou d'annexes*.

Pour les constructions principales* et les annexes*, les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit :

- en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre, à savoir :
  - en ardoises ;
  - en petites tuiles plates en terre cuite de ton brun-rouge nuancé, de densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant.

    Concernant la petite tuile plate, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m². Pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

- en utilisant, dans le cas d'un projet d'expression contemporaine tel que précisé à l'article 5.1, des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les toitures des annexes* (y compris vérandas et abris de jardins) doivent être réalisées avec des matériaux et un choix de coloris en harmonie avec la construction principale*. Les matériaux translucides, tels que le verre, ainsi que les matériaux légers comme le bois, peuvent également être autorisés.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre, leur proportion, et leur mise en œuvre, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. En particulier, les châssis* de toit doivent être de proportions plus hautes que larges, encadrés dans le pan de la couverture et dépourvus de volets roulants extérieurs.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes* non repérées au document graphique

5.3.1 Façades des constructions**

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

Les matériaux d'aspect contemporain non présents dans la construction* d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser (colorimétrie, proportion, composition de façade*) avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Ils doivent être d'une tonalité, semblable à ceux des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques propres, à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Dans le cas de projets de ravalement de façades*, les échelles de crues doivent être préservées ou refaites à l'identique.

*5.3.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existant sur la façade* ou les autres façades* de la construction*. Les volets roulants sont interdits sur les façades* des constructions* qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

Les nouvelles ouvertures doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges.

Les encadrements, éléments en pierres et en briques doivent être maintenus excepté dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur. Il sera alors demandé de recréer de nouveaux éléments d'architecture pour animer les façades visibles depuis l'espace public (encadrements, brise-soleil, volets battants, etc ...).

Lors de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

5.3.3 Décors des constructions**

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades*, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement*) est interdite.

*5.3.4 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre.

Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée.

Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public et à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les équipements techniques* qui ne peuvent être implantés ailleurs qu'en toiture doivent faire preuve d'une intégration soigneuse (parabole transparente ou couleur brique lorsque fixée sur une cheminée dans ce matériau, par exemple).

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant également les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

5.4 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »

5.4.1 Dispositions générales

Les dispositions décrites ci-dessous peuvent être complétées par les dispositions spécifiques édictées selon les typologies de bâtiments* définies à l'article 5.4.2.

5.4.1.1 Façades des constructions**

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

Les enduits sont réalisés au mortier* de chaux et de sables locaux et doivent affleurer au maximum les éléments d'encadrement et de décor*. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Les enduits de type « tyrolien* » ou « écrasés* » sont interdits. Les enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux *(ton beige sable légèrement ocré selon la dominante locale. Leur tonalité doit être légèrement plus soutenue que celle du tuffeau).*

Les soubassements*, encadrements d'ouvertures, chaînages*, appuis de fenêtre, corniches*, ornementations de toitures ainsi que les autres **éléments de modénature*** doivent être préservés.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les bardages bois peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant et des constructions* voisines dès lors que le projet est visible depuis les voies et emprises publiques. Les matériaux imitant le bois ou d'aspect métallique sont interdits.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Les escaliers d'accès et perrons* en pierre calcaire dure sont conservés et restaurés.

Les ouvrages nécessaires à la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments* (une rampe escamotable par exemple) sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner la disparition d'un perron* ou d'un escalier ouvragé.

Dans le cas de projets de ravalement de façades*, les échelles de crues doivent être préservées ou refaites à l'identique.

*5.4.1.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les menuiseries existantes en bois sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les dessins, profils et découpes des nouvelles menuiseries seront identiques à celles d'origine.

Les pseudos petits bois en laiton ou assimilés qui correspondent à une réinterprétation trompeuse des petits bois traditionnels sont interdits.

La pose dite « en rénovation » est interdite (prévoir la dépose totale des parties dormantes et ouvrantes).

Les menuiseries doivent suivre la forme du linteau*.

Les encadrements des ouvertures (pierres de taille, briques…) doivent être maintenus ou refaits à l'identique.

Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existants sur la façade* ou les autres façades* de la construction*. Elles doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges.

Pour les nouvelles menuiseries créées, l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans le cas de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

Les anciennes portes de grange peuvent être remplacées par une surface vitrée de type industriel* dans l'emprise exacte de l'ouverture de la porte.

Les portes charretières* en bois ainsi que toute porte en bois encore en place sur les annexes* sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, la nouvelle porte reprendra le dessin de l'ancienne : planches verticales, largeurs inégales le cas échéant.

Dans le cas de travaux de réhabilitation*, le maintien ou la restitution des systèmes d'occultation d'origine est à rechercher. Ainsi, lorsque les façades* comportent des volets :

- **roulants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets battants ou roulants lorsqu'il s'agit du dispositif d'origine à la construction* (cas de certaines constructions* du début du XXème siècle).
- **battants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou reprendre le modèle de volet existant.
- **pliants,** ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets pliants, ou battants s'il s'agit des dispositions d'origine (présence de feuillures, gonds…).

5.4.1.3 Décors des constructions**

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades*, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement*) est interdite.

Les superstructures et ouvrages en toiture comme les clochetons et tourelles ainsi que les accessoires tels que tuiles ouvragées, épis de faîtage*, lambrequin* et descentes d'eaux pluviales décorées sont conservés et restaurés ou remplacés à l'identique.

Tous les décors* et les éléments non prévus pour être peints ou recouverts restent apparents.
Les spécificités qui donnent du relief à la façade* : Bow-window*, balcons, jardins d'hiver* sont conservés et restaurés.

*5.4.1.4 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public et à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les équipements techniques* qui ne peuvent être implantés ailleurs qu'en toiture doivent faire preuve d'une intégration soigneuse (parabole transparente ou couleur brique lorsque fixée sur une cheminée dans ce matériau, par exemple).

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

L'implantation et les matériaux des cheminées existantes sont conservées. Lorsque le rehaussement est nécessaire, une modification de la volumétrie est autorisée.

Sur les bâtiments* annexes transformés en habitation les nouvelles cheminées ont soit une mise en œuvre traditionnelle en brique sombre ou pierre, d'aspect massif, soit une mise en œuvre plus contemporaine de type tubulaire, si possible de teinte sombre et mate.

5.4.1.5 Sols

Les sols des cours des fermes sont maintenus ou refaits en matériaux perméables*.
Les parties encore empierrées sont maintenues et restaurées.

5.4.2 Dispositions spécifiques

Ces dispositions spécifiques complètent les dispositions générales décrites à l'article 5.4.1 pour les bâtiments* repérés sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » selon les typologies suivantes :

Typologie de bâtiments*	Dispositions spécifiques
Aristocratique *(AR)*	*Façades* des constructions** Toutes les traces mémoire de l'évolution du bâtiment* (traces d'anciens percements en pierre de taille…) doivent être conservées.
	Ouvertures et menuiseries Les volets roulants sont interdits sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*. Les portes d'entrées doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint.
	Toitures La création de lucarnes* et châssis* de toit est interdite sur les constructions principales*. En cas de projet de réfection, les lucarnes* existantes sont conservées ou refaites à l'identique.
Religieuse	*Ouvertures et menuiseries*

(RE)	Les vitraux sont conservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, ils peuvent faire l'objet d'un traitement contemporain. Les fenêtres à meneaux existantes sont conservées et restaurées.
Agricoles *(A, Ac)* *&* ***Ligérienne*** *(L, Lco)*	*Ouvertures et menuiseries* **Dans le cas des séchoirs à tabac,** les nouvelles ouvertures ne doivent pas porter atteinte, par leur dimensionnement, à la qualité historique du bâtiment*. Les anciennes aérations peuvent accueillir un vitrage, permettant ainsi de limiter au maximum les nouveaux percements. **Les portes d'entrées** doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint. *Toitures* Dans les fermes à cour et les closeries, les nouvelles ouvertures en toiture sont à privilégier côté cour. Pour les closeries, les maisons forestières et les annexes*, la création de lucarne* est interdite.
Singulière *(S)*	*Toitures* Les toitures terrasses doivent être conservées et la mise en œuvre de l'acrotère* et de son éventuel décor* doit être maintenu.
Hydraulique *(H)*	*Ouvertures et menuiseries* Les volets roulants sont interdits sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*.
Républicaine *(RP)*	*Toitures* Sur les façades* visibles de l'espace public, la création de lucarne* est interdite
Urbaine *(U, Umb)*	*Toitures* **La création de lucarne*** est autorisée sur les villas (Uvi) à condition qu'elle reprenne les proportions et matériaux de lucarnes* existantes dans la typologie villa. **La création de lucarne*** est interdite sur les maisons bourgeoises (Umb). **Les nouveaux châssis* de toit** sont autorisés sur les parties de couverture non visibles depuis l'espace public.

5.5 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention **«** petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.6 Traitement des clôtures*

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans les espaces inondables, les règlements des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) en vigueur peuvent imposer des clôtures ajourées pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux. Il est donc nécessaire de se reporter à ces règlements lorsqu'ils s'appliquent.

5.6.1 Clôtures* existantes

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.6.2 et 5.6.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée* (l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues), prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue*) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux. Les chaînages* de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues, restaurées ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.6.2 Clôtures* nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leur aspect, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Les plaques de type béton sont interdites.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure est autorisée, si les clôtures* existantes des parcelles voisines à la date d'approbation du PLUi-HD sont plus hautes, sans pouvoir excéder 3 mètres.

A l'exception des projets relevant de la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics », les clôtures* doivent être constituées soit :

- d'un mur plein maçonné et enduit;

- d'un mur en moellons* apparents ou en matériaux recouverts du même enduit que le bâtiment* principal, et chapeauté;
- d'un mur-bahut* surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* (grillages, lisses resserrées...) doublés ou non de haies vives d'essences variées. Dans ce cas, la hauteur du mur-bahut* ne peut excéder 0,80 mètre.

Toutefois, la mise en place de haies végétales est autorisée lorsque les parcelles limitrophes à celle du projet sont concernées par un repérage graphique « haies à préserver ou à prolonger ». Dans ce cas, les essences doivent être semblables aux essences en place afin de prolonger le linéaire existant.

Pour le modèle « second rang », l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures* et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné. L'accès* à la parcelle doit se faire par un passage sous porche, un portail ou une clôture* partielle permettant notamment d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres.

5.6.3 Clôtures* nouvelles sur limites séparatives*

La hauteur*maximale des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres.

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

En limite de zone agricole ou naturelle, le mur plein maçonné est interdit. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. En cas de mise en place d'une clôture*, celle-ci doit respecter les conditions ci-après:

- une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.7 Traitement des coffrets techniques

Sauf impératif technique s'y opposant, les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés au nu de la façade* ou de la clôture* bâtie. Sur les façades* des « bâtiments* patrimoniaux à protéger » et sur les murs en pierres repérés au document graphique, les coffrets doivent être dissimulés (portillon en bois ou métal, cadre enduit, ...).

Cas des servitudes et impasses privées :

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans la façade* bâtie ou dans l'épaisseur de la clôture* au droit de chaque terrain, ils peuvent être regroupés au contact de la voie publique et intégrés dans un mur de clôture* maçonné ou menuisé (bois ou métal).

5.8 Collectes des déchets ménagers et assimilés

Le stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être intégré dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet ou dissimulés grâce à l'aménagement* de dispositifs légers ou de plantations.

Une ou plusieurs aire(s) de présentation* des déchets doivent être prévues dans les opérations de plus de 5 lots, lorsque le porte à porte n'est pas possible, en limite de voie publique. Elles doivent être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Cas des impasses et voies non accessibles aux véhicules de collecte

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation* doit être aménagée au contact de la voie publique pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation* des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager permettant une insertion qualitative.

Le projet peut prévoir un dispositif commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation* des bacs de collectes des déchets ménagers.

5.9 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être, de couleur uniforme, et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.

Leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade* (ouverture).

Pour les projets créant une emprise au sol* d'au moins 1000 m², les constructions* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations* et sous destinations* suivantes : bureaux, industrie, entrepôt, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, commerce de gros.

Elles sont réalisées en toiture des bâtiments* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

ADAPTATION AU SOL

L'implantation des constructions* sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction* et aux accès* respectent le terrain naturel* et les masses végétales existantes, en particulier boisées, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel* de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses

couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel*, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel*.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL*

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour toutes les opérations nouvelles, **dès lors que le terrain d'assiette du projet comporte 500m² d'espace libre**, la plantation d'un arbre de haute tige est exigée. Cette règle fait exception pour les terrains d'assiette disposant d'arbres de cette envergure.

Dans les opérations d'ensemble*, la part d'espace en pleine terre* doit comporter une part significative d'espace vert planté d'arbres et arbustes (au moins 1 arbre pour 100 m² de pleine terre*).

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Espaces Boisés Classés »**: lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier.
- **« Parcs et jardins d'ornements privés »:** le projet doit préserver les éléments qui participent de la composition d'ensemble du parc : les allées, les alignements d'arbres, le(s) arbre(s) remarquable(s), les boisements et bosquets structurants, les massifs

ornementaux principaux et lorsqu'elles sont perceptibles depuis l'espace public, les perspectives visuelles sur les constructions existantes*.

- **« Arbres remarquables »:** l'abattage* n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le nécessite, ou pour des raisons de sécurité publique.
- **« Alignements d'arbres »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences similaires et/ou des arbres présentant un même potentiel de développement.
- **« Haies »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.
- **« Vergers »** : l'abattage* n'est autorisé que si l'état phytosanitaire des arbres le nécessitent, ou pour des raisons de sécurité publique.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions* semi-enterrées et des accès* doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables* et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Dans la mesure du possible, afin de préserver les continuités bâties, les aires de stationnement doivent se situer à l'arrière des constructions* implantées à l'alignement de la voie publique.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 emplacements de voiture, sauf impossibilité technique. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitation*s, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destinations* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Pour les projets de plus de 10 logements, des stationnements supplémentaires visiteurs doivent être mis en place.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations**

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites à l'article 7.3.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux*, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

La zone Uv est concernée par les secteurs 2A, 2B et 3 reportés au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 2A - CŒUR DE VILLE, VILLAGE ET HAMEAU DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement véhicules légers pour destinations* autres que logements peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">REGLES DE CALCUL</th></tr>
<tr><th>Projets</th><th>Nombre de places exigées
- Véhicules légers</th><th>Nombre de places exigées
- Vélos</th></tr>
<tr><td>Constructions* nouvelles</td><td>1 place par logement
<u>Sur la commune de Blois</u>, aucune place ne sera exigée pour les projets de 3 logements et moins</td><td rowspan="2">3% de la surface de plancher à partir d'une construction comprenant au moins 2 logements</td></tr>
<tr><td>Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</td><td>Au moins 0,5 place par logement

Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, aucune place de stationnement n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</td><td>0 place</td><td rowspan="4">0 place</td></tr>
<tr><td>Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat <u>sans création de nouveau logement</u></td><td>0 place</td></tr>
<tr><td>Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant <u>la création de logements ou la création de surface de plancher</u></td><td>Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.
Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par tranche entière de 60m² de surface de plancher.
Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.</td></tr>
<tr><td>Changement de destination* en vue de la création de logements, <u>sans création de surface de plancher</u></td><td>Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.
Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)</td></tr>
</table>

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

REGLES DE CALCUL		
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	**0,3 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	***Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.*	*0 place*
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 50m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	*1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire*	*Selon les besoins*
- Cinéma		*Selon les besoins*	
- Hôtels et autres hébergements touristiques »		*1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre.* *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	*1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres*

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Bureau	*Constructions* nouvelles*	1 place par 70m² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

SECTEUR 2B – SECTEUR PAVILLONNAIRE DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement véhicules légers pour destinations* autres que logements peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions* nouvelles	*1,5 place par logement*	*3% de la surface de plancher **à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements***
Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	*Au moins 0,5 place par logement* *Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, au moins 0,25 place par logement est exigée.*	
Transformation ou d'amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	*0 place*
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant** à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par **tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

	REGLES DE CALCUL	
	Nombre de places exigées - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Projets de constructions nouvelles*	**0,3 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 70m²** de surface de plancher	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	**Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.	0 place
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 50m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire	Selon les besoins
- Cinéma		Selon les besoins	
- Hôtels et autres hébergements touristiques.		1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre. *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres

> Pour la destination* Equipement d'intérêt collectif et services publics

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Bureau	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 70m²** de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

SECTEUR 3 – CENTRE BOURG ET HAMEAUX HORS CŒUR D'AGGLOMERATION

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
	Nombre de places exigées - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions* nouvelles	**1 place par logement**	*3% de la surface de plancher **à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements***
Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	*Au moins 0,5 place par logement* *Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, au moins 0,25 place par logement est exigée.*	
Projets de transformation ou d'amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	*0 place*
Projets de **réhabilitation*, aménagement* ou extension*** d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Projets de **réhabilitation*, aménagement* ou extension*** d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant** à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par **tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Projets de **changement de destination* en vue de la création de logements,** sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

	REGLES DE CALCUL	
	Nombre de places exigées - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Projets de constructions nouvelles*	Pour les communes pôles relais **: 0,5 place par logement** Pour les communs pôles équipés **: 0.7 place par logement** Pour les autres **: 1 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 100m²** de surface de plancher	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	**Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.	0 place
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 50m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire	Selon les besoins
- Cinéma		Selon les besoins	
- Hôtels et autres hébergements touristiques.		1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre. *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Bureau	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 70m²** de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Un chemin d'accès* piéton peut être considéré comme suffisant dès lors que la distance entre le logement et la voie publique est inférieure ou égale à 100m et lorsque les règles de stationnement le permettent ou qu'une alternative modale à proximité du projet est justifié.

Lorsqu'un chemin d'accès* destiné aux véhicules motorisés dessert moins de 3 logements, la distance entre chaque logement et la voie publique ne doit pas excéder 100m. Dès lors que cette distance et/ou le nombre de logements sont dépassés, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers**, ainsi que des caractéristiques de l'environnement urbain.**

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres. Il sera privilégié une forme irrégulière, plutôt que ronde ou carrée, accompagnée d'un traitement paysager et d'usages supplémentaires (récréation, détente, …).

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès* aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privés), une disposition de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou

de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel* existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées.

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité/

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous les mentions suivantes « murs en pierres » et « bâtiment* patrimonial à protéger ».

Dans les opérations d'ensemble*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

Les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette de la construction* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.2 Zone Ui « Ville intense »

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone Ui

La zone Ui correspond principalement aux tissus les plus denses de l'agglomération. Elle rassemble des espaces urbains anciens et patrimoniaux que constituent les faubourgs denses de la commune de Blois, des opérations de grands ensembles du milieu du 20ème siècle, ou encore des secteurs dont la mutation a été amorcée ou est souhaitée dans les années à venir, le long d'axes majeurs, dans des centres-bourgs ou encore sur des emprises bien identifiées.

La zone Ui se décompose en trois secteurs :

- **Le secteur Ui1 « Ville haute et alignée »** correspond aux tissus urbains situés aux abords de grands axes structurants du cœur d'agglomération. Ces tissus, identifiés sur les communes de Blois et de la Chaussée-Saint-Victor, se caractérisent par leur mixité, morphologique et fonctionnelle, puisqu'ils regroupent des opérations d'habitat individuel, individuel groupé, collectives, des grands équipements ou encore des activités commerciales et de services.

  Dans ce secteur, l'évolution vers une morphologie plus urbaine et structurante est recherchée, en cohérence avec la fonction d'axes d'entrée de ville ou de centralités. Les nouvelles constructions* autorisées seront hautes et les modèles proches de la voie seront favorisés.

- **Le secteur Ui2 « Parcs en immeubles »** couvre les tissus d'habitat collectif pouvant être amené à faire l'objet de projet de renouvellement urbain. Le plus souvent implantés au sein d'espaces paysagers généreux, l'évolution de ces secteurs oscille entre préservation du cadre environnant, restructuration du bâti existant et introduction de nouvelles constructions* aux hauteurs* plus basses se rapprochant des typologies des constructions* avoisinantes.

  Pour contribuer à l'évolution de ce cadre de vie, les droits à bâtir octroyés permettent à l'existant d'évoluer et aux fonciers non bâtis d'être mobilisés pour accueillir des opérations d'habitats individuels, groupés ou collectives.

- **Le secteur Ui3 « Faubourg structurant »** correspond aux tissus de faubourgs de Blois situés entre le centre-ville historique et les secteurs pavillonnaires et aux tissus urbains de la commune de Vineuil, centre-bourg et secteur de renouvellement urbain situé à l'interface d'un tissu d'habitat et d'une zone commerciale. Ces secteurs à dominante d'habitat mêle une mixité importante des fonctions (équipements publics et privés, commerces et activités de services…) et portent, pour la plupart, un enjeu fort de préservation du patrimoine.

  Au regard du positionnement central des tissus, deux gisements sont à mobiliser pour permettre l'accueil de nouveaux habitants dans ces secteurs : la réhabilitation* / valorisation du patrimoine existant et l'ajout de nouvelles constructions* au sein des disponibilités foncières qu'il sera possible d'optimiser dans les espaces déjà bâtis. Les

implantations autorisées sont nombreuses afin que chaque projet puisse s'adapter aux contraintes imposées par les constructions* déjà existantes ou prolonger la diversité des formes urbains existantes.

La zone Ui comprend :

- Des éléments bâtis patrimoniaux et paysagers qui font l'objet de prescriptions spécifiques édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.
- Des « séquences urbaines » qui font l'objet de prescriptions spécifiques édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°4.1.2) qui s'appliquent sur le secteur en complément des dispositions du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation. En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments* de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines. Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction* permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone Ui est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions ou les activités sont incompatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis du secteur.

Le règlement de la zone permet **l'évolution du bâti existant et une densification voire une mutation forte des tissus** en fonction du secteur, en tenant compte des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et des éléments paysagers couverts par la zone.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone Ui et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres);
- Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) à préserver;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles:

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale);
- Les linéaires de diversité commerciale;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités..... 6

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 7

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 8

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 12

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères..... 14

Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées ET implantation des constructions* 16

Article 5 : CARACTERISTIQUE architecturale, environnementale des constructions* 28

Article 6 : Traitement PAYSAGER des espaces non bâtis et abords des constructions* 43

Article 7 : Stationnement des véhicules 44

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 53

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction* 54

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 55

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique.....56

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

Toutes les occupations et utilisations du sol, qui ne sont pas interdites à l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2, sont autorisées sans conditions.

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et au commerce de détails en dehors des périmètres de mixité fonctionnelle délimités au document graphique pour les communes du Cœur d'Agglomération *(Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire, Ménars, Villebarou, Fossé, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil)* et pour celles identifiées en pôles relais *(Cheverny, Cour-Cheverny, Chailles, Les Montils, Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire et Herbault)*.

> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone.

> Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> Les dépôts et stockages de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.

> L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

> Les terrains affectés au garage collectif des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs*.

> L'aménagement* des terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

> Le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

> L'installation de caravane, autre qu'une résidence mobile* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des terrains prévus à cet effet.

> L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> L'installation de résidences démontables* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (Habitations Légères de Loisirs) en dehors des terrains prévus à cet effet.

> Les parcs d'attractions permanents.

> Les affouillements ou exhaussements du sol* non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

> Les démolitions* des bâtiments repérés au document graphique sous les mentions « bâtiment patrimonial à protéger » et « séquence urbaine », à l'exception de ceux présentant un risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

> La démolition* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer », et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés* » et « mares ».

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement* et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.0), dont les périmètres sont reportés au document graphique, et thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

La reconstruction à l'identique* d'un bâtiment* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment* initial.

La reconstruction d'un bâtiment* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

Dans les ensembles bâtis repérés sous la mention « séquences urbaines » repérées au document graphique, la reconstruction d'une ou plusieurs unités de la séquence doit respecter les règles d'implantation et de volumétrie de la construction* initiale.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés dans le règlement graphique par la mention « *secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques* », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

SONT AUTORISES :

> Les constructions* nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

> L'installation de pylônes et d'antenne relais à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identitaires de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), dont les perspectives monumentales en direction ou à partir des monuments présents sur le site inscrit par l'UNESCO.

> La réhabilitation*, l'extension* et la surélévation des constructions existantes* destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

> Dans les communes concernées par les « périmètres de mixité fonctionnelle », la réhabilitation* et l'extension* limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des activités relevant de la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » situées en dehors de ces périmètres. Cette disposition s'applique aux communes:

- **du Cœur d'Agglomération***: Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire, Ménars, Villebarou, Fossé, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil ;*
- **identifiées en pôles relais***: Cheverny, Cour-Cheverny, Chailles, Les Montils, Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire et Herbault.*

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérées au document graphique

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous les mentions « bâtiment* patrimonial à protéger » et « séquences urbaines », **les changements de destination*, les travaux de réhabilitation* ou d'extension*** doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions*, de l'ordonnancement* du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière*.

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.6.1.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
Espaces Boisés Classés	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.
Parcs et jardins d'ornements privés	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisés sous réserve de respecter la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1.
Arbres remarquables	Les constructions*, installations, aménagements* ainsi que les réseaux et les affouillements sont autorisés uniquement en dehors de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas compromettre le bon développement de l'arbre.
Fond de jardins à constructibilité limitée	Seules les extensions* des constructions existantes* et les annexes* sont autorisées sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 4.1.

Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux	Les constructions* de type annexes* et locaux techniques liées aux vergers et jardins partagés nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées dans la limite de : • **12 m² d'emprise au sol* maximum et 2,5 mètres de hauteur*** pour chaque abri de jardin ; • **30 m² d'emprise au sol* maximum pour les locaux communs** nécessaires (salle de réunion, stockage, dépôt de matériel et d'outillage).
Alignements d'arbres	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisées en dehors de l'emprise d'alignement des arbres afin de ne pas compromettre le bon développement des sujets qui le compose. L'emprise minimale à prendre en compte correspond à la projection du houppier. Les accès* aux propriétés et les voies ou accès* créés sont admis ponctuellement en tenant compte des arbres existants, afin de limiter les interruptions dans le linéaire.
Venelles	Les occupations du sol sont autorisées si elles ne compromettent pas la continuité et l'accessibilité des venelles existantes.
Haies	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements* : • Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré. • Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant. • En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.
Fossés*, mares	**Le busage des fossés*** est autorisé à condition d'être réalisé : • Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ; • Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative. Lorsque les fossés* assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement* de voirie, les fossés* doivent être réaménagés le long du nouvel axe. **Le comblement des mares** est autorisé uniquement pour les constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

3.1 Servitude de mixité sociale

> Pour la commune de Vineuil, les dispositions applicables en matière de diversité sociale sont les suivantes :

- **Pour toute opération de plus de 5 logements, il est exigé 25% de logements sociaux.**

  Cette règle s'applique au secteur repéré au document graphique sous la mention « secteur de diversité sociale ».

  Dans le cas d'un projet réalisé en plusieurs phases sur une même unité foncière d'origine, dont la première autorisation aura été délivrée après la date du 13 janvier 2023, le porteur de projet devra justifier qu'il répond à la présente règle à l'échelle de l'unité foncière.

  En cas d'opérations mixtes, elle s'applique uniquement à la part de surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur (par exemple pour un lotissement de 6 à 7 logements : 1 logement social sera exigé, pour un lotissement de 8 à 11 logements : 2 logements sociaux…).

- **Pour les secteurs concernés par une OAP sectorielle** repérée au document graphique, le taux de logements sociaux défini dans la partie « programmation, mixité fonctionnelle et sociale » est majoré à 30% minimum et le seuil des 5 logements n'est plus applicable.

> Pour les autres communes soumises à une obligation de logements sociaux :

- **Pour toutes les opérations**, en dehors des secteurs concernés par une OAP sectorielle, l'objectif de mixité sociale est défini dans l'OAP thématique « Mixité et diversité de l'habitat » (pièce n°4.2.2).
- **Pour les secteurs concernés par une OAP sectorielle**, le taux de logements sociaux a été défini, au cas par cas, dans la partie « programmation, mixité fonctionnelle et sociale », desdites OAP.

3.2 Secteur de diversité sociale

Dans l'OAP thématique « Mixité et diversité de l'habitat » sont définis des objectifs visant à favoriser la diversification des typologies de logements dans les nouvelles opérations.

3.3 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions*

Le long des voies, îlots et terrains repérés dans le document graphique par la mention « Linéaire commercial », le rez-de-chaussée des constructions* doit être affecté aux sous-destinations* artisanat et commerce de détail, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, bureau ainsi qu'à la destination* équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent :

- aux constructions* neuves et aux changements de destination* de locaux existants
- sur la partie de la construction* qui dispose d'une façade* visible depuis la voie, à l'alignement de la voie ou en léger retrait.

La création d'accès* destinés aux logements situés aux étages supérieurs est autorisée de manière ponctuelle (hall, dégagement).

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau* entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère*** et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux au droit de la construction* (article 4), sauf dispositions contraires définies à l'article 4.1.

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4)

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs. Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager ».

> Les règles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* et aux limites séparatives qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon le secteur. Chaque bâtiment* doit respecter les règles associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement* des volumes et façades **(article 4).** Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les constructions* implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire. Ces dernières doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

> Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* (article 5) :

- Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » des dispositions spécifiques selon la typologie de référence du bâti repéré s'appliquent en plus des dispositions générales.
- Pour les ensembles bâtis repérés au document graphique sous la mention « séquence urbaine », des dispositions spécifiques s'appliquent en plus des dispositions générales.

> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis à préserver, aménager et entretenir qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges du fossé* et des mares. Dans ce cas, les projets peuvent déroger aux règles des modèles d'insertion et d'implantation*.

> Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement définies par secteurs (article 7).

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions* (article 4.2) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (article 4.1).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol* maximale autorisée (ES) (article 4.1) et au stationnement (article 7) sont appréciées à l'échelle du terrain d'assiette* du projet et non lot par lot.

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

<table>
<tr><th>Caractéristiques</th><th>Ui1</th><th>Ui2</th><th>Ui3</th></tr>
<tr><td rowspan="2"><u>Emprise au sol*</u> <u>maximale</u> des constructions* (ES)</td><td>Non réglementée</td><td>50%</td><td>70%</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », l'emprise au sol* maximale autorisée résulte de l'application de la part minimale de surface non imperméabilisée à conserver.</td></tr>
<tr><td rowspan="2"><u>Hauteur* maximale</u> des constructions* (H)</td><td><u>Bande A (20m)</u>
(H) inférieure ou égale à 17,50m (R+3+c)
<u>Bande B (au-delà des 20m)</u>
(H) inférieure ou égale à 11,50m (R+2)</td><td>(H) inférieure ou égale à 17,50m
(R+4)</td><td><u>Bande A (20m)</u>
(H) inférieure ou égale à 11,50m (R+2)
<u>Bande B (au-delà des 20m)</u>
(H) inférieure ou égale à 7m (R+1)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Les programmes de logements comportant des logements sociaux dans les secteurs repérés au document graphique sous la mention « bonus de constructibilité » bénéficient d'une majoration de hauteur* égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 20%.

La hauteur* des annexes* en limites séparatives est limitée à 3,50 mètres à l'égout et 6,50 mètres au faîtage*.

Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi-HD, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d'une annexe*, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Pour les constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » et pour les ensembles bâtis repérés sous la mention « séquence urbaine », la surélévation est autorisée si le projet ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* (volumétrie, aspect des matériaux…) et s'il ne dépasse pas la hauteur* maximale autorisée de la zone ou celle des constructions limitrophes.

Les règles de hauteur* de constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, etc.).</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Part minimale de surfaces non imperméabilisée <u>(espace en pleine terre*)</u></td><td><u>Bande A (20m)</u>
Non réglementée
<u>Bande B (au-delà des 20m)</u>
20%</td><td>20%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux portant sur une construction existante* non conforme aux présentes dispositions, sous réserve de ne pas aggraver la situation.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les emprises repérées au document graphique sous la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », le calcul de l'espace de pleine terre* (PT) est le suivant :
- Si la surface (S) de l'emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500m², PT = (S) * 0,6
- Si la surface (S) de l'emprise repérée est supérieure à 2 500m², PT = 1500 + (S-2501) * 0,8</td></tr>
</table>

4.2 Qualité urbaine et architecturale des constructions* : les modèles d'insertion et d'implantation*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L'implantation d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur* inférieure ou égale à 3,50 mètres n'est pas soumise aux dispositions ci-après.

Enfin, ne sont pas soumises aux règles ci-après :

- Les piscines (dont bassin, margelle, plage ou terrasse, couverture transparente/ translucide < 1m80 de hauteur)
- Les constructions ouvertes sur tous leurs côtés
- Les serres de jardin transparentes / translucides

4.2.1 Principes et mises en œuvre des modèles

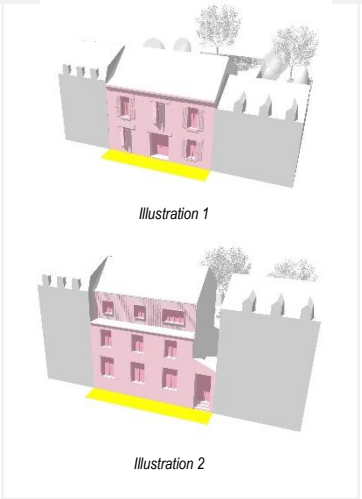
Sont définies ci-après les dispositions applicables aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport :

- Aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer ;
- Aux limites séparatives* (latérales et de fond de parcelle).

Ces dispositions s'expriment sous la forme de 6 modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation tenant compte de la diversité des situations, configurations des cadres de vie habités de chaque secteur Ui.

Illustrations non prescriptives

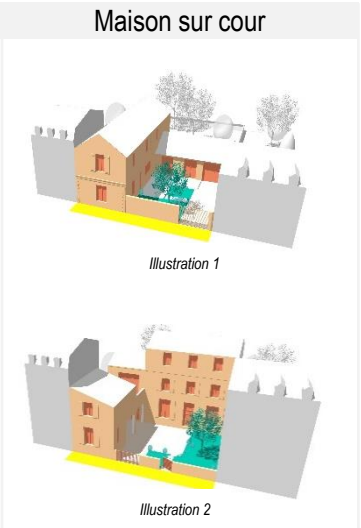
Façade* sur rue



Pignon sur rue



Maison sur cour



Illustrations non prescriptives

Jardinet à l'avant



Illustration 1



Illustration 2

Jardin à l'avant

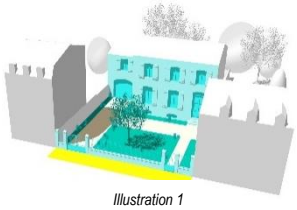


Illustration 1

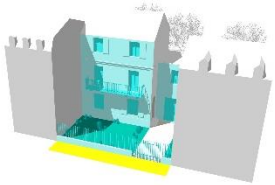


Illustration 2

Second rang

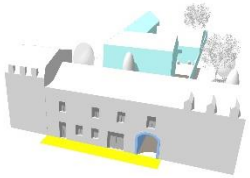


Illustration 1

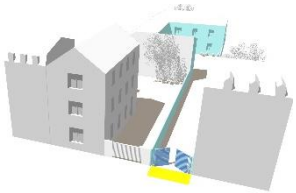


Illustration 2

Chaque bâtiment* respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans chaque secteur, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière:

- D'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*
- De composition et d'ordonnancement* des volumes et façade* bâtis
- D'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, chaque bâtiment* doit satisfaire les règles **d'un ou de plusieurs modèles** admis, admis sous conditions sur au moins une des façades* du terrain. Le respect des règles d'implantation vis à vis des limites séparatives n'est pas imposé sauf en cas de nécessité de cohérence urbaine.

Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments* sur une même unité foncière*, le porteur de projet doit justifier de l'application des modèles choisis, qui peuvent être différents, pour chaque bâtiment*.

Les projets de surélévation des constructions existantes* doivent mettre en valeur le plan des façades* existantes. La superficie du projet doit être proportionnée à la surface de plancher sur laquelle il s'appuie pour éviter les effets de tour ou tourelle.

4.2.2 Les modèles admis, admis sous conditions, interdits par secteur et selon le type de projet

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui sont interdits dans la zone, en distinguant les constructions* nouvelles et les constructions existantes*.

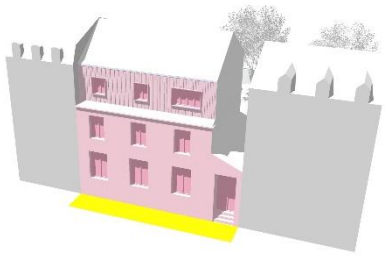
		Façade* sur rue	Pignon sur rue	Maison sur cour	Jardinet à l'avant	Jardin à l'avant	Second rang
Ui1	Constructions* nouvelles	***Admis***	***Admis***	***Admis***	***Admis***	~~***Interdit***~~	***Admis sous conditions***
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	*Admis*					
Ui2	Constructions* nouvelles	**Admis**					
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	*Admis*					
Ui3	Constructions* nouvelles	***Admis***	***Admis***	***Admis***	***Admis***	***Admis sous conditions***	***Admis***
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	*Admis*					

*4.2.3 Les règles des modèles d'insertion et d'implantation des constructions**

Façade* sur rue



Illustrations non prescriptives

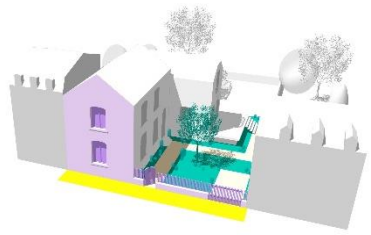


Pour les constructions nouvelles, le modèle « façade* sur rue » est admis dans les secteurs Ui1, Ui2, Ui3.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

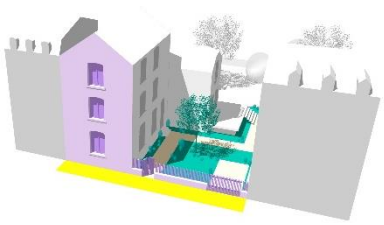
	Ui1 *« Ville haute et alignée »*	**Ui2** *« Parcs en immeubles »*	**Ui3** *« Faubourg structurant »*
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Admis**	**Admis**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La façade* de la construction* doit être implantée sur **la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*.** Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade* dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. Toutefois, pour s'adapter à la configuration des lieux, un retrait de façade de l'ordre de 1 mètre maximum pourra être autorisé. Sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* : > Les coursives* sont interdites. > Les loggias* en rez-de-chaussée sont interdites.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La façade* de la construction* donnant sur la voie doit comporter des ouvertures au rez-de-chaussée ainsi qu'aux étages. Les portes de garages, les petites percements et jours de souffrance ne sont pas comptabilisés dans la notion d'ouvertures. **Les constructions* d'une hauteur* supérieure ou égale à R+3 doivent :** > Comporter un traitement architectural distinguant les 3 parties de la construction* : le socle* (rdc), les étages courants*, la partie sommitale* (le dernier niveau*). > Réaliser le premier niveau* (rdc) à une hauteur* au moins égale à 3,20 mètres (sous poutre ou sous linteau*). Cette hauteur* peut être augmentée pour être en accord avec les bâtiments* voisins.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	**Implantation en tout ou partie sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Pignon sur rue



Illustrations non prescriptives



Pour les constructions nouvelles, le modèle « pignon sur rue » est admis dans les secteurs Ui1, Ui2, Ui3.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

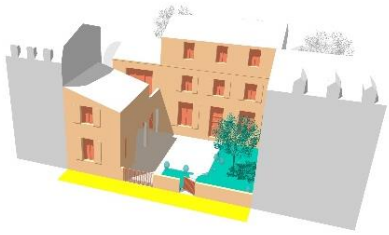
	Ui1 *« Ville haute et alignée »*	**Ui2** *« Parcs en immeubles »*	**Ui3** *« Faubourg structurant »*
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Admis**	**Admis**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La façade* pignon doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*. Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade* dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. Toutefois, pour s'adapter à la configuration des lieux, un retrait de façade de l'ordre de 1 mètre maximum pourra être autorisé. La façade* pignon ne doit pas occuper plus de deux tiers (2/3) du linéaire du terrain sur voie ou emprise publique*. Sur la façade* pignon, les loggias* en rez-de-chaussée sont interdites
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La largeur du pignon ne doit pas excéder la hauteur* totale du bâtiment* afin de garantir une forme élancée au bâtiment*. Sur une même unité foncière*, la distance entre deux constructions* doit être au moins égale à 5 mètres afin que les ouvertures du modèle pignon, qui seront en majorité perpendiculaires à la voie, donnent sur un espace libre* permettant de favoriser l'éclairage naturel des logements. **Les constructions* d'une hauteur* supérieure ou égale à R+3** doivent comporter un traitement architectural distinguant les 3 parties de la construction* : le socle* (rdc), les étages courants*exte, la partie sommitale* (le dernier niveau*).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	**Implantation sur au moins une limite séparative* latérale.** Pour permettre la création d'ouvertures généreuses sur l'une des façades* les plus longues, la construction* ne doit pas être implantée sur les deux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Maison sur cour



Illustrations non prescriptives



Pour les constructions nouvelles, le modèle « maison sur cour » est admis dans les secteurs Ui1, Ui2, Ui3.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Ui1 *« Ville haute et alignée »*	**Ui2** *« Parcs en immeubles »*	**Ui3** *« Faubourg structurant »*
Constructions nouvelles	**Admis**	**Admis**	**Admis**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La construction principale* et les annexes* (hors piscines) doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie ou emprise publique* d'au moins 10 mètres de profondeur. Une ou deux façades* pignon de la construction principale* ou d'une annexe* doivent être implantées sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique* (modèles en L ou en U). Sur la façade* pignon, les loggias* en rez-de-chaussée sont interdites.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	L'accès* au garage doit se faire par la cour. Les portes de garages sont interdites sur les murs pignons en limite d'emprise de la voie*. Sur la limite d'emprise de la voie*, la partie non bâtie doit être au moins égale à la largeur cumulée des pleins (façades* pignons).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Jardinet à l'avant



Illustrations non prescriptives

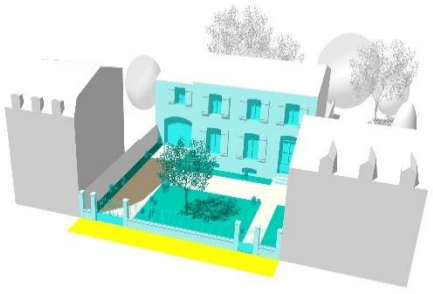


Pour les constructions nouvelles, le modèle « jardinet à l'avant » est admis dans les secteurs Ui1, Ui2, Ui3.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

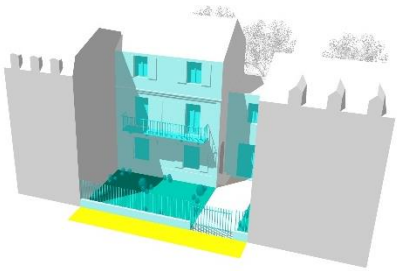
	Ui1 *« Ville haute et alignée »*	**Ui2** *« Parcs en immeubles »*	**Ui3** *« Faubourg structurant »*
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Admis**	**Admis**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait** mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.	
	En Ui1 et Ui3, **Retrait compris entre 3 et 6 mètres** Pourra être autorisé un retrait supérieur en cas d'élément paysager existant repéré ou non au document graphique. Ce retrait sera adapté à l'élément paysager préservé. Un retrait supérieur à 6 mètres mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* est autorisé pour les constructions* de type annexes* ou garages.	**En Ui2,** **Retrait compris entre 4 et 10 mètres**
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La façade* de la construction* en retrait et orientée vers la voie doit respecter une implantation parallèle à la voie afin de limiter les vis à vis directes sur les fonds voisins. La façade* parallèle à la voie ou emprises publiques doit comporter des ouvertures au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages Dans le cadre d'une opération de plusieurs logements, les jardinets/jardins privatifs dédiés aux logements aménagés au rez-de-chaussée de la construction* doivent se situer en cœur d'îlot, vers l'intérieur de la parcelle. **Les constructions* d'une hauteur* supérieure ou égale à R+3 doivent :** • Comporter un traitement architectural distinguant les 3 parties de la construction* : le socle* (rdc), les étages courants*, la partie sommitale* (le dernier niveau*). • Réaliser le premier niveau* (rdc) à une hauteur* au moins égale à 3,20 mètres (sous poutre ou sous linteau*). Cette hauteur* peut être augmentée pour être en accord avec les bâtiments* voisins.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.	

Jardin à l'avant



Illustrations non prescriptives

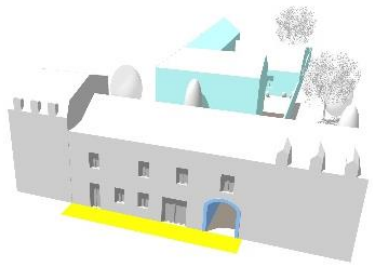


Pour les constructions nouvelles, le modèle « jardin à l'avant » est admis dans les secteurs Ui2, admis sous condition dans le secteur Ui3 et interdit dans le secteur Ui1.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

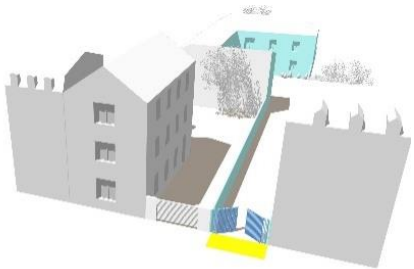
	Ui1 *« Ville haute et alignée »*	**Ui2** *« Parcs en immeubles »*	**Ui3** *« Faubourg structurant »*
Constructions* nouvelles	**Interdit**	**Admis**	**Admis sous conditions** - Lorsqu'une prescription graphique inscrite au règlement graphique (haies, espaces boisés classés, murs en pierres …) ne permet pas la réalisation du modèle au contact ou proche de la voie. - Lorsque les composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence d'arbres ou de masses boisées de qualité ne permet pas la réalisation du modèle au contact ou proche de la voie.
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait** mesuré par rapport à la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager à l'avant du terrain. Ce retrait doit être au moins égal à :	
	En Ui2 : 11 mètres	**En Ui3 :** 7 mètres
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La composition et l'ordonnancement* des constructions* doivent privilégier une implantation des façades principales* parallèle à la voie afin de limiter les vis-à-vis sur les parcelles voisines	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.	

Second rang



Illustrations non prescriptives



Pour les constructions nouvelles, le modèle « second rang » est admis dans les secteurs Ui2, Ui3 et admis sous conditions en Ui1.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Ui1 *« Ville haute et alignée »*	**Ui2** *« Parcs en immeubles »*	**Ui3** *« Faubourg structurant »*
Constructions* nouvelles	**Admis** - Lorsque sur une même unité foncière* une construction* est déjà implantée en premier rang. Dans le cas d'une division parcellaire en plusieurs lots, la construction* en second rang est admise même si le premier rang n'est pas encore urbanisé.	**Admis**	**Admis**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	**En Ui2, les constructions* d'une hauteur* supérieure ou égale à R+3** doivent comporter un traitement architectural distinguant les 3 parties de la construction* : le socle* (rdc), les étages courants*, la partie sommitale* (le dernier niveau*).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m. La construction* peut être implantée dans l'héberge* de constructions* déjà existantes des terrains limitrophes afin de privilégier les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction* sur l'unité foncière* faisant l'objet du projet.

4.2.4 Les dispositions applicables pour les projets d'extension des constructions existantes* et d'annexes**

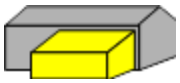
Lorsque la construction existante* à la date d'approbation du PLUi-HD n'est pas assimilable à un des modèles d'insertion et d'implantation* en raison de son implantation ou de la configuration de la parcelle, le projet d'extension* ou d'annexe* peut déroger aux règles des modèles si la composition d'ensemble ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* et, sous réserve, d'une bonne intégration dans le tissu environnant.

Pour les constructions* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », les dispositions édictées à l'article 4.2.2 et ci-dessus sont remplacées par les dispositions suivantes :

- dans le cas d'une typologie agricole (A) renvoyant à la famille « Agricole – longère », l'extension* de la construction* doit être réalisée dans le prolongement du faîtage* de la construction principale*,ou sur la façade arrière (aveugle) selon le principe de l'appentis, les évolutions vers le modèle maison sur cour sont interdites ;

  L'extension selon le principe de l'appentis est limitée à maximum 50 % de la longueur de la longère et 60 % de l'épaisseur du pignon, et doit être implantée dans le sens parallèle au bâti (non perpendiculairement).

  Illustrations non prescriptives de l'extension selon le principe de l'appentis :

  Ajout extension sur la façade arrière 

  Vue du pignon avec ajout d'une extension sur la façade arrière 

- dans le cas d'une typologie agricole (Ac) renvoyant aux familles « Agricole - ferme à cour ouverte » ou « Agricole - ferme à cour fermée », l'espace de cour est maintenu dégagé, les extensions* et les annexes* doivent se réaliser sur le pourtour uniquement.

Pour les ensembles bâtis repérés sous la mention « séquences urbaines », les dispositions générales précédemment citées sont remplacées par les dispositions suivantes :

- pour les constructions existantes* implantées en retrait par rapport à la voie, les projets d'extension* ou de création d'annexe* dans la marge de retrait est interdite. En cas de besoins d'éléments techniques dûment justifiés, un local peut être autorisé dans ce retrait sous réserve d'être le moins visible possible (couleur, volumétrie, implantation) ;
- les implantations sur la limite d'emprise de la voie* ou en retrait sont conservées,
- pour la séquence urbaine « linéaire sur quai » composée d'un mur de clôture* avec jardins, repérée sous la mention « Lq » dans le document graphique, les annexes* sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public, grâce au maintien d'une frange végétale sur rue.

4.2.5 Les dispositions applicables selon la destination des constructions**

Des modèles d'insertion et d'implantation* différents de ceux admis dans la zone peuvent être autorisés pour les constructions* relatives aux sous-destinations* « centre de congrès et d'exposition » et « cinéma » au regard de besoins spécifiques, d'un projet faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

5.1 Règles d'aspect extérieur applicables aux constructions existantes* et nouvelles

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…).

Les constructions* doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales et urbaines du patrimoine local en recherchant une harmonie des volumétries et des teintes avec les constructions* voisines.

Les projets de constructions* faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions* traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades* et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels.

Dans les secteurs couverts par un périmètre des Monuments Historiques ou délimité des abords, l'Architecte des Bâtiments de France peut édicter des prescriptions supplémentaires afin de garantir l'insertion urbaine et architecturale du projet.

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements* des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Les dispositions des articles 5.2 et 5.3 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » et à la sous-destination* « centre de congrès et d'exposition ».

5.2 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

5.2.1 Façades des constructions**

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

*5.2.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

*5.2.3 Toiture des constructions**

Les toitures constituent la cinquième façade* de la construction* : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec les constructions* voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, à condition que le projet s'intègre au tissu environnant.

Pour les constructions principales* et les annexes*, les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit :

- en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre, à savoir:
  - en ardoises ;
  - en petites tuiles plates en terre cuite de ton brun-rouge nuancé, de densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant.

- en utilisant, dans le cas d'un projet d'expression contemporaine tel que précisé à l'article 5.1, des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les toitures des annexes* (y compris vérandas et abris de jardins) doivent être réalisées avec des matériaux et un choix de coloris en harmonie avec la construction principale*. Les matériaux translucides, tels que le verre, ainsi que les matériaux légers comme le bois, peuvent également être autorisés.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre, leur proportion, et leur mise en œuvre, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. En particulier, les châssis* de toit doivent être de proportions plus hautes que larges, encadrés dans le pan de la couverture et dépourvus de volets roulants extérieurs.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes* non repérées au document graphique

5.3.1 Façades des constructions**

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

Les matériaux d'aspect contemporain non présents dans la construction* d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser (colorimétrie, proportion, composition de façade*) avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Ils doivent être d'une tonalité, semblable à ceux des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Leur finition doit être

brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques* propres, à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Dans le cas de projets de ravalement de façades*, les échelles de crues doivent être préservées ou refaites à l'identique

*5.3.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existant sur la façade* ou les autres façades* de la construction*. Les volets roulants sont interdits sur les façades* des constructions* qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

Les nouvelles ouvertures doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges.

Les encadrements, éléments en pierres et en briques doivent être maintenus excepté dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur. Il sera alors demandé de recréer de nouveaux éléments d'architecture pour animer les façades visibles depuis l'espace public (encadrements, brise-soleil, volets battants, etc ...).

Lors de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

5.3.3 Décors des constructions**

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades*, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement*) est interdite.

*5.3.4 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*.

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée.

Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les équipements techniques* qui ne peuvent être implantés ailleurs qu'en toiture doivent faire preuve d'une intégration soigneuse (parabole transparente ou couleur brique lorsque fixée sur une cheminée dans ce matériau, par exemple).

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant également les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

5.4 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » ou des ensembles bâtis repérés sous la mention « séquences urbaines »

5.4.1 Dispositions générales

Les dispositions décrites ci-dessous peuvent être complétées par les dispositions spécifiques édictées selon les typologies de bâtiments* définies à l'article 5.4.2.

5.4.1.1 Façades des constructions**

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

Les enduits sont réalisés au mortier* de chaux et de sables locaux et doivent affleurer au maximum les éléments d'encadrement et de décors*. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Les enduits de type « tyrolien* » ou « écrasés* » sont interdits. Les enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux *(ton beige sable légèrement ocré selon la dominante locale. Leur tonalité doit être légèrement plus soutenue que celle du tuffeau).*

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les bardages bois peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant et des constructions* voisines dès lors que le projet est visible depuis les voies et emprises publiques. Les matériaux imitant le bois ou d'aspect métallique sont interdits.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques* propres à la construction*** positionnée sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Les escaliers d'accès et perrons* en pierre calcaire dure sont conservés et restaurés.

Les ouvrages nécessaires à la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments* (une rampe escamotable par exemple) sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner la disparition d'un perron ou d'un escalier ouvragé.

Dans le cas de projets de ravalement de façades*, les échelles de crues doivent être préservées ou refaites à l'identique.

*5.4.1.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les menuiseries existantes en bois sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les dessins, profils et découpes des nouvelles menuiseries seront identiques à celles d'origine.

Les pseudos petits bois en laiton ou assimilés qui correspondent à une réinterprétation trompeuse des petits bois traditionnels sont interdits.

La pose dite « en rénovation » est interdite (prévoir la dépose totale des parties dormantes et ouvrantes).

Les menuiseries doivent suivre la forme du linteau*.

Les encadrements des ouvertures (pierres de taille, briques…) doivent être maintenus ou refaits à l'identique.

Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existants sur la façade* ou les autres façades* de la construction*. Elles doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges.

Pour les nouvelles menuiseries créées, l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans le cas de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

Les anciennes portes de granges peuvent être remplacées par une surface vitrée de type industriel* dans l'emprise exacte de l'ouverture de la porte.

Les portes charretières* en bois ainsi que toute porte en bois encore en place sur les annexes* sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, la nouvelle porte reprendra le dessin de l'ancienne : planches verticales, largeurs inégales le cas échéant.

Dans le cas de travaux de réhabilitation*, le maintien ou la restitution des systèmes d'occultation d'origine est à rechercher. Ainsi, lorsque les façades* comportent des volets :

- **roulants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets battants ou roulants lorsqu'il s'agit du dispositif d'origine à la construction* (cas de certaines constructions* du début du XXème siècle).
- **battants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou reprendre le modèle de volet existant.
- **pliants,** ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets pliants, ou battants s'il s'agit des dispositions d'origine (présence de feuillures, gonds…).

5.4.1.3 Décors des constructions**

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades*, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement*) est interdite.

Les superstructures et ouvrages en toiture comme les clochetons et tourelles ainsi que les accessoires tels que tuiles ouvragées, épis de faîtage*, lambrequin* et descentes d'eaux pluviales décorées sont conservés et restaurés ou remplacés à l'identique.

Tous les décors* et les éléments non prévus pour être peints ou recouverts restent apparents.

Les spécificités qui donnent du relief à la façade* : Bow-window*, balcons, jardins d'hiver sont conservés et restaurés.

*5.4.1.4 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*.

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public et à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les équipements techniques* qui ne peuvent être implantés ailleurs qu'en toiture doivent faire preuve d'une intégration soigneuse (parabole transparente ou couleur brique lorsque fixée sur une cheminée dans ce matériau, par exemple).

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

L'implantation et les matériaux des cheminées existantes sont conservées. Lorsque le rehaussement est nécessaire, une modification de la volumétrie est autorisée.

Sur les bâtiments* annexes* transformés en habitation les nouvelles cheminées ont soit une mise en œuvre traditionnelle en brique sombre ou pierre, d'aspect massif, soit une mise en œuvre plus contemporaine de type tubulaire, si possible de teinte sombre et mate.

5.4.1.5 Sols

Les sols des cours des fermes sont maintenus ou refaits en matériaux perméables.
Les parties encore empierrées sont maintenues et restaurées.

5.4.2 Dispositions spécifiques

Ces dispositions spécifiques complètent les dispositions générales décrites à l'article 5.4.1 et s'appliquent aux bâtiments* repérés sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » ainsi qu'aux ensembles bâtis repérés sous la mention « séquence urbaine » :

Typologie de bâtiments*	Dispositions spécifiques
Aristocratique *(AR)*	*Façades* des constructions** Toutes les traces mémoire de l'évolution du bâtiment* (traces d'anciens percements en pierre de taille…) doivent être conservées.
	Ouvertures et menuiseries Les volets roulants sont interdits sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*. Les portes d'entrées doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint.
	Toitures La création de lucarnes* et châssis* de toit est interdite sur les constructions principales*. En cas de projet de réfection, les lucarnes* existantes sont conservées ou refaites à l'identique.
Religieuse *(RE)*	*Ouvertures et menuiseries* Les vitraux sont conservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, ils peuvent faire l'objet d'un traitement contemporain. Les fenêtres à meneaux existantes sont conservées et restaurées.
Agricoles *(A, Ac)* *&* ***Ligérienne*** *(L, Lco)*	*Ouvertures et menuiseries* **Dans le cas des séchoirs à tabac,** les nouvelles ouvertures ne doivent pas porter atteinte, par leur dimensionnement, à la qualité historique du bâtiment*. Les anciennes aérations peuvent accueillir un vitrage, permettant ainsi de limiter au maximum les nouveaux percements. **Les portes d'entrées** doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint.
	Toitures Dans les fermes à cour et les closeries, les nouvelles ouvertures en toiture sont à privilégier côté cour. Pour les closeries, les maisons forestières et les annexes*, la création de lucarne* est interdite.
Singulière	*Toitures*

(S)	Les toitures terrasses doivent être conservées et la mise en œuvre de l'acrotère* et de son éventuel décor* doit être maintenu.
Hydraulique *(H)*	*Ouvertures et menuiseries* Les volets roulants sont interdits sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*.
Républicaine *(RP)*	*Toitures* Sur les façades* visibles de l'espace public, la création de lucarne* est interdite
Urbaine *(U, Umb)*	*Toitures* **La création de lucarne*** est autorisée sur les villas (Uvi) à condition qu'elle reprenne les proportions et matériaux de lucarnes* existantes dans la typologie villa. **La création de lucarne*** est interdite sur les maisons bourgeoises (Umb). **Les nouveaux châssis* de toit** sont autorisés sur les parties de couverture non visibles depuis l'espace public.

Types de séquences urbaines	Dispositions spécifiques pour les « séquences urbaines »
L'ensemble des séquences *(Mv, Us, Lq, If, Ev-b20)*	*Toitures* Sur les pans de couvertures visibles depuis l'espace public, les capteurs solaires sont interdits. Les gabarits* de toiture homogènes sur l'ensemble d'un linéaire doivent être maintenus
	Façades des constructions* Lorsque les façades* présentent un traitement et une teinte homogène, cette particularité sera maintenue dans toute intervention.
Séquences d'identité faubourienne *(If)*	*Toitures* La modification des lucarnes* passantes est interdite

5.5 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention « petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.6 Traitement des clôtures*

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans les espaces inondables, les règlements des Plans de Prévention du risque Inondation (PPRi) en vigueur peuvent imposer des clôtures ajourées pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux. Il est donc nécessaire de se reporter à ces règlements lorsqu'ils s'appliquent.

5.6.1 Clôtures existantes*

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.6.2 et 5.6.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée*(l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues), prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue*) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux. Les chaînages* de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues, restaurées ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.6.2 Clôtures nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques*

La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure est autorisée, si les clôtures* existantes des parcelles voisines à la date d'approbation du PLUi-HD sont plus hautes, sans pouvoir excéder 3 mètres.

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leur aspect, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Les plaques de type béton sont interdites.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

A l'exception des projets relevant de la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics », les clôtures* doivent être constituées soit :

- d'un mur plein maçonné et enduit;
- d'un mur en moellons* apparents ou en matériaux recouverts du même enduit que le bâtiment* principal, et chapeauté;
- d'un mur-bahut* surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* (grillages, lisses resserrées...) doublés ou non de haies vives d'essences variées. Dans ce cas, la hauteur du mur-bahut* ne peut excéder 0,80 mètre.

Toutefois, la mise en place de haies végétales est autorisée lorsque les parcelles limitrophes à celle du projet sont concernées par un repérage graphique « haies à préserver ou à prolonger ». Dans ce cas, les essences doivent être semblables aux essences en place afin de prolonger le linéaire existant.

Pour le modèle « second rang », l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures* et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné. L'accès* à la parcelle doit se faire par un passage sous porche, un portail ou une clôture* partielle permettant notamment d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres.

5.6.3 Clôtures* nouvelles sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres.

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

En limite de zone agricole ou naturelle, le mur plein maçonné est interdit. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. En cas de mise en place d'une clôture*, celle-ci doit respecter les conditions ci-après:

- une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements* qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.7 Traitement des coffrets techniques

Sauf impératif technique s'y opposant, les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés au nu de la façade* ou de la clôture* bâtie. Sur les façades* des « bâtiments* patrimoniaux à protéger » et sur les murs en pierres repérés au document graphique, les coffrets doivent être dissimulés (portillon en bois ou métal, cadre enduit, etc).

Cas des servitudes et impasses privées :

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans la façade* bâtie ou dans l'épaisseur de la clôture* au droit de chaque terrain, ils peuvent être regroupés au contact de la voie publique et intégrés dans un mur de clôture* maçonné ou menuisé (bois ou métal).

5.8 Collectes des déchets ménagers et assimilés

Le stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être intégré dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet ou dissimulés grâce à l'aménagement* de dispositifs légers ou de plantations.

Une ou plusieurs aire(s) de présentation* des déchets doivent être prévues dans les opérations de plus de 5 lots, lorsque le porte à porte n'est pas possible, en limite de voie publique. Elles doivent être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Cas des impasses et voies non accessibles aux véhicules de collecte

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation* doit être aménagée au contact de la voie publique pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation* des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager permettant une insertion qualitative.

Le projet peut prévoir un dispositif commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collectes des déchets ménagers.

5.9 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'architecte des bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être, de couleur uniforme, et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.
Leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade* (ouverture).

Pour les projets créant une emprise au sol* d'au moins 1000 m², les constructions* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations* et sous destinations* suivantes : bureaux, industrie, entrepôt, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, commerce de gros.

Elles sont réalisées en toiture des bâtiments* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

ADAPTATION AU SOL

L'implantation des constructions* sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction* et aux accès* respectent le terrain naturel* et les masses végétales existantes, en particulier boisées, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

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

des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel*, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel*.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL*

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour toutes les opérations nouvelles, **dès lors que le terrain d'assiette du projet comporte 500m² d'espace libr**e, la plantation d'un arbre de haute tige est exigée. Cette règle fait exception pour les terrains d'assiette disposant d'arbres de cette envergure.

Dans les opérations d'ensemble*, la part d'espace en pleine terre* doit comporter une part significative d'espace vert planté d'arbres et arbustes (au moins 1 arbre pour 100 m² de pleine terre*).

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Espaces Boisés Classés »** : lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier.
- **« Parcs et jardins d'ornements privés »** : le projet doit préserver les éléments qui participent de la composition d'ensemble du parc : les allées, les alignements d'arbres, le(s) arbre(s) remarquable(s), les boisements et bosquets structurants, les massifs ornementaux principaux et lorsqu'elles sont perceptibles visibles depuis l'espace public, les perspectives visuelles sur les constructions existantes*.
- **« Arbres remarquables »** : l'abattage* n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le nécessite, ou pour des raisons de sécurité publique.
- **« Alignements d'arbres »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences similaires et/ou des arbres présentant un même potentiel de développement.
- **« Haies »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.
- **« Vergers »** : l'abattage* n'est autorisé que si l'état phytosanitaire des arbres le nécessitent, ou pour des raisons de sécurité publique.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions* semi-enterrées et des accès* doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Dans la mesure du possible, afin de préserver les continuités bâties, les aires de stationnement doivent se situer à l'arrière des constructions* implantées à l'alignement de la voie publique.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 emplacements de voiture, sauf impossibilité technique. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette* du projet ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette* du projet pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Pour les projets de plus de 10 logements, des stationnements supplémentaires visiteurs doivent être mis en place.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations**

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveau, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

La zone Uv est concernée par les secteurs 2A et 2B reportés au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 2A - CŒUR DE VILLE, VILLAGE ET HAMEAU DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement véhicules légers pour destinations* autres que logements peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">REGLES DE CALCUL</th></tr>
<tr><th>Projets</th><th>Nombre de places exigées
- Véhicules légers</th><th>Nombre de places exigées
- Vélos</th></tr>
<tr><td>Constructions* nouvelles</td><td>1 place par logement
<u>Sur la commune de Blois</u>, aucune place ne sera exigée pour les projets de 3 logements et moins</td><td rowspan="2">3% de la surface de plancher à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements</td></tr>
<tr><td>Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</td><td>Au moins 0,5 place par logement

Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, aucune place de stationnement n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</td><td>0 place</td><td rowspan="4">0 place</td></tr>
<tr><td>Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat <u>sans création de nouveau logement</u></td><td>0 place</td></tr>
<tr><td>Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant <u>la création de logements ou la création de surface de plancher</u></td><td>Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.
Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par tranche entière de 60m² de surface de plancher.
Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.</td></tr>
<tr><td>Changement de destination* en vue de la création de logements, <u>sans création de surface de plancher</u></td><td>Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.
Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)</td></tr>
</table>

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette* du projet ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

REGLES DE CALCUL		
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	**0,3 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Constructions* nouvelles*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	***Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette* du projet ou à proximité immédiate.*	*0 place*
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 100m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	*1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire*	*Selon les besoins*
- Cinéma		*Selon les besoins*	
- Hôtels et autres hébergements touristiques »		*1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre. Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	*1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres*

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Bureau	*Constructions* nouvelles*	1 place par 70m² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

SECTEUR 2B – SECTEUR PAVILLONNAIRE DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement véhicules légers pour destinations* autres que logements peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions* nouvelles	*1,5 place par logement*	*3% de la surface de plancher* ***à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements***
Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	*Au moins 0,5 place par logement* *Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, au moins 0,25 place par logement est exigée.*	
Transformation ou d'amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	*0 place*
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule* ***surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant*** *à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par* ***tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette* du projet ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

	REGLES DE CALCUL	
	Nombre de places exigées - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Projets de constructions nouvelles*	**0,3 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 70m²** de surface de plancher	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	**Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette* du projet ou à proximité immédiate.	0 place
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 70m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire	Selon les besoins
- Cinéma		Selon les besoins	
- Hôtels et autres hébergements touristiques.		1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre. *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 70m²** de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE* DE LA CONSTRUCTION*

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Un chemin d'accès* piéton peut être considéré comme suffisant dès lors que la distance entre le logement et la voie publique est inférieure ou égale à 100m et lorsque les règles de stationnement le permettent ou qu'une alternative modale à proximité du projet est justifié.

Lorsqu'un chemin d'accès* destiné aux véhicules motorisés dessert moins de 3 logements, la distance entre chaque logement et la voie publique ne doit pas excéder 100m. Dès lors que cette distance et/ou le nombre de logements sont dépassés, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres. Il sera privilégié une forme irrégulière, plutôt que ronde ou carrée, accompagnée d'un traitement paysager et d'usages supplémentaires (récréation, détente, …).

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès* aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privés), une disposition de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel* existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées.

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette* du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité.

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous les mentions suivantes « murs en pierres » et « bâtiment* patrimonial à protéger ». Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

Dans les opérations d'ensemble*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

Les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette* de la construction* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.3 Zone Uj « Jardins »

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone Uj

La zone Uj correspond principalement au tissu pavillonnaire de l'agglomération. L'urbanisation de ces secteurs s'est réalisée de deux façons :

- **« Au fil de l'eau »** par découpages successifs de grandes parcelles situées le long de voies préexistantes. Les constructions*, de styles et d'époques variés, se sont implantées, majoritairement, en retrait de la voie. L'hétérogénéité du parcellaire confère à ces espaces une potentialité forte de mobilisation foncière où les divisions en un ou plusieurs lots sont encore possibles, sur des emprises de tailles et de formes diverses.
- **« Au coup par coup »** selon un mode de production planifié et aménagé sur de grandes unités foncières*, originelles ou recomposées. L'aménagement* de ces secteurs est structuré et optimisé. Le plus souvent de formes individuelles ou groupées, les implantations et les formes bâties sont homogènes.

La zone Uj se décompose en quatre secteurs :

- **Le secteur Uj1 « jardins resserrés »** correspond principalement aux tissus urbains pavillonnaires, dans lesquels le processus de densification douce est déjà à l'œuvre ou souhaité dans les années à venir au regard notamment de la proximité d'une centralité et/ou d'une desserte satisfaisante (réseaux, transports…), et aux espaces ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement* où le foncier a été optimisé.

  Pour poursuivre l'évolution de ces espaces et faciliter la mise en œuvre des projets d'extensions* des constructions existantes* ou de création de nouvelles constructions*, les implantations autorisées sont multiples : à l'alignement, en retrait ou à l'arrière d'une construction*. Cette diversité d'implantation permet le maintien d'un tissu hétérogène.

- **Le secteur Uj2 « jardins aérés »** couvre les espaces bâtis qui présentent une densification moins importante. Le tissu est plutôt lâche et les parcelles sont, dans l'ensemble, plus grandes. L'objectif est de préserver le caractère aéré du secteur tout en octroyant des droits à bâtir permettant l'ajout de nouvelles constructions*.

  La préservation de cette ambiance est assurée par des implantations principalement en retrait de la voie et avec des hauteurs* qui diminuent à mesure de l'éloignement des constructions* par rapport aux voies.

- **Le secteur Uj3 « Habiter au contact de la nature »** couvre les tissus d'habitat pavillonnaire installés sur de grandes parcelles dont l'évolution a été fortement mesurée. Le caractère naturel domine et confère à ces espaces une dimension paysagère forte qu'il s'agit de préserver.
  Les nouvelles constructions* sont autorisées mais les règles définies permettent de mesurer les évolutions notamment en limitant l'imperméabilisation de ce secteur pour préserver le caractère aéré où prédomine le végétal et les boisements.

  Un **sous-secteur Uj3* « Habiter la nature »** est une variante, plus stricte, du secteur Uj3. Il couvre les tissus d'habitat lâches intégrés dans un environnement très boisé, où

les sensibilités paysagères prédominent (situation de coteaux notamment). L'objectif est de préserver le caractère aéré, boisé en limitant l'emprise au sol des projets afin de maintenir de larges espaces libres.

Ainsi, les règles applicables en Uj3 s'appliquent en Uj3* sauf mention contraire définie à l'article 4.1.

La zone Uj comprend :

- Des éléments bâtis patrimoniaux et paysagers qui font l'objet de prescriptions spécifiques édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.
- Des « séquences urbaines » qui font l'objet de prescriptions spécifiques édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.
- Des « ensembles patrimoniaux à protéger » qui font l'objet de prescriptions particulières édictées dans le cahier de prescriptions des ensembles patrimoniaux (pièce n°3.1.15), aussi repérés au document graphique du règlement.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°4.1.2) qui s'appliquent sur le secteur en complément des dispositions du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation. En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments* de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines. Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction* permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone Uj est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions ou les activités sont incompatibles avec le caractère résidentiel.

Le règlement de la zone permet **l'évolution du bâti existant et une densification plus ou moins forte des tissus en fonction du secteur,** en tenant compte des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et des éléments paysagers couverts par la zone.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone Uj et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;
- Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) à préserver ;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones ;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;
- Les linéaires de diversité commerciale ;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 7

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 8

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 9

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 13

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 15

Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées et implantation des constructions* 17

Article 5 : CARACTERISTIQUE architecturale, environnementale des constructions* 28

Article 6 : Traitement PAYSAGER des espaces non bâtis et abords des constructions* 42

Article 7 : Stationnement des véhicules 43

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 56

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 57

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 58

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 59

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

Toutes les occupations et utilisations du sol, qui ne sont pas interdites à l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2, sont autorisées sans conditions.

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et au commerce de détails en dehors des périmètres de mixité fonctionnelle délimités au document graphique pour les communes du Cœur d'Agglomération *(Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire, Ménars, Villebarou, Fossé, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil)* et pour celles identifiées en pôles relais *(Cheverny, Cour-Cheverny, Chailles, Les Montils, Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire et Herbault)*.

> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone.

> Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> Les dépôts et stockages de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.

> L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

> Les terrains affectés au garage collectif des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs*.

> L'aménagement* des terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

> Le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

> L'installation de caravane, autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des terrains prévus à cet effet.

> L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> L'installation des résidences démontables* constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> Les parcs d'attractions permanents.

> Les affouillements ou exhaussements du sol* non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

> Les démolitions* des bâtiments repérés au document graphique sous les mentions « bâtiment patrimonial à protéger », « ensembles patrimoniaux à protéger » et « séquence urbaine », à l'exception de ceux présentant un risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

> La démolition* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer», et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés* » et « mares ».

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.0), dont les périmètres sont reportés au document graphique, et thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

La reconstruction à l'identique* d'un bâtiment* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment* initial.

La reconstruction d'un bâtiment* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

Dans les ensembles bâtis repérés sous la mention « séquences urbaines » au document graphique, la reconstruction d'une ou plusieurs unités de la séquence doit respecter les règles d'implantation et de volumétrie de la construction* initiale.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés dans le règlement graphique par la mention « *secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques* », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

2.3.1 SONT AUTORISES :

> Les constructions* nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

> L'installation de pylônes et d'antenne relais à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identitaires de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), dont les perspectives monumentales en direction ou à partir des monuments présents sur le site inscrit par l'UNESCO.

> La réhabilitation*, l'extension* et la surélévation des constructions existantes* destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

> Dans les communes concernées par les « périmètres de mixité fonctionnelle », la réhabilitation* et l'extension* limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des activités relevant de la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » situées en dehors de ces périmètres. Cette disposition s'applique aux communes :

- **du Cœur d'Agglomération** *: Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire, Ménars, Villebarou, Fossé, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil ;*
- **identifiées en pôles relais** *: Cheverny, Cour-Cheverny, Chailles, Les Montils, Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire et Herbault.*

> L'installation de résidences démontables* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans la limite d'une résidence par unité foncière* à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

2.3.2 EN PLUS DU 2.3.1 SONT AUTORISES DANS LE SECTEUR UJ3 (dont Uj3*)

> L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans la limite de 2 résidences (emplacements) par unité foncière* à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

Il faut compter 75 m² par emplacement pour les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> L'installation de résidences démontables* ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs dans la limite de 2 résidences par unité foncière*, à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérées au document graphique

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous les mentions « bâtiment* patrimonial à protéger », « ensembles patrimoniaux à protéger » et « séquences urbaines », **les changements de destination*, les travaux de réhabilitation* ou d'extension*** doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions*, de l'ordonnancement* du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière*.

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.6.1.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.

- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
Espaces Boisés Classés	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.
Parcs et jardins d'ornements privés	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisés sous réserve de respecter la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1.
Arbres remarquables	Les constructions*, installations, aménagements* ainsi que les réseaux et les affouillements sont autorisés uniquement en dehors de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas compromettre le bon développement de l'arbre.
Fond de jardins à constructibilité limitée	Seules les extensions* des constructions existantes* et les annexes* sont autorisées sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 4.1.
Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux	Les constructions* de type annexes* et locaux techniques liées aux vergers et jardins partagés nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées dans la limite de : • **12 m² d'emprise au sol* maximum et 2,5 mètres de hauteur*** pour chaque abri de jardin ; • **30 m² d'emprise au sol* maximum pour les locaux communs** nécessaires (salle de réunion, stockage, dépôt de matériel et d'outillage).
Alignements d'arbres	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisées en dehors de l'emprise d'alignement des arbres afin de ne pas compromettre le bon développement des sujets qui le compose. L'emprise minimale à prendre en compte correspond à la projection du houppier. Les accès* aux propriétés et les voies ou accès* créés sont admis ponctuellement en tenant compte des arbres existants, afin de limiter les interruptions dans le linéaire.
Venelles	Les occupations du sol sont autorisées si elles ne compromettent pas la continuité et l'accessibilité des venelles existantes.

Haies	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements* : • Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré. • Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant. • En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.
Fossés*, mares	**Le busage des fossés*** est autorisé à condition d'être réalisé : • Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ; • Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative. Lorsque les fossés* assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement* de voirie, les fossés* doivent être réaménagés le long du nouvel axe. **Le comblement des mares** est autorisé uniquement pour les constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

3.1 Servitude de mixité sociale

> Pour la commune de Vineuil, les dispositions applicables en matière de diversité sociale sont les suivantes :

- **Pour toute opération de plus de 5 logements, il est exigé 25% de logements sociaux.**

  Cette règle s'applique au secteur repéré au document graphique sous la mention « secteur de diversité sociale ».

  Dans le cas d'un projet réalisé en plusieurs phases sur une même unité foncière d'origine, dont la première autorisation aura été délivrée après la date du 13 janvier 2023, le porteur de projet devra justifier qu'il répond à la présente règle à l'échelle de l'unité foncière.

  En cas d'opérations mixtes, elle s'applique uniquement à la part de surface de plancher destinée au logement.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur (par exemple pour un lotissement de 6 à 7 logements : 1 logement social sera exigé, pour un lotissement de 8 à 11 logements : 2 logements sociaux…).

- **Pour les secteurs concernés par une OAP sectorielle** repérée au document graphique, le taux de logements sociaux défini dans la partie « programmation, mixité fonctionnelle et sociale » est majoré à 30% minimum et le seuil des 5 logements n'est plus applicable.

> Pour les autres communes soumises à une obligation de logements sociaux :

- **Pour toutes les opérations**, en dehors des secteurs concernés par une OAP sectorielle, l'objectif de mixité sociale est défini dans l'OAP thématique « Mixité et diversité de l'habitat » (voir pièce n°4.2.2).
- **Pour les secteurs concernés par une OAP sectorielle**, le taux de logements sociaux a été défini, au cas par cas, dans la partie « programmation, mixité fonctionnelle et sociale », desdites OAP.

3.2 Secteur de diversité sociale

Dans l'OAP thématique « Mixité et diversité de l'habitat » sont définis des objectifs visant à favoriser la diversification des typologies de logements dans les nouvelles opérations.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère*** et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux au droit de la construction* (article 4) sauf dispositions contraires définies à l'article 4.1.

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4).

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs. Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager ».

> Les règles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* et aux limites séparatives* qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon le secteur. Chaque bâtiment* doit respecter les règles associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement* des volumes et façades* **(article 4).** Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les constructions* implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire. Ces dernières doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

> Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* (article 5) :

- Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » des dispositions spécifiques selon la typologie de référence du bâti repéré s'appliquent en plus des dispositions générales.
- Pour les ensembles bâtis repérés au document graphique sous la mention « séquence urbaine », des dispositions spécifiques s'appliquent en plus des dispositions générales.
- Pour les « ensembles patrimoniaux à protéger », repérés aussi au document graphique du règlement font l'objet de prescriptions particulières édictées dans la pièce n°3.1.15.

> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis à préserver, aménager et entretenir qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges des fossés* et des mares. Dans ce cas, les projets peuvent déroger aux règles des modèles d'insertion et d'implantation*.

> Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement définies par secteurs (article 7).

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions* (article 4.2) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (article 4.1).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol* maximale autorisée (ES) (article 4.1) et au stationnement (article 7) sont appréciées à l'échelle du terrain d'assiette du projet* et non lot par lot.

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

<table>
<tr><th>Caractéristiques</th><th>Uj1</th><th>Uj2</th><th>Uj3 dont Uj3*</th></tr>
<tr><td rowspan="2"><u>Emprise au sol* maximale</u> des constructions* (ES)</td><td>Non réglementée</td><td>50%</td><td>30%
<u>Dans le secteur Uj3*</u> : (ES) = 10%</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « parcs et jardins d’ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », l’emprise au sol* maximale autorisée résulte de l’application de la part minimale de surface non imperméabilisée à conserver.</td></tr>
<tr><td rowspan="4"><u>Hauteur* maximale</u> des constructions* (H)</td><td rowspan="3">(H) inférieure ou égale à 7m
(R+1)</td><td><u>Bande A (25m) :</u>
(H) inférieure ou égale à 7m (R+1)

<u>Bande B (au-delà des 25m):</u>
(H) inférieure ou égale à 4,50m (rdc)</td><td><u>Bande A (25m) :</u>
(H) inférieure ou égale à 7m (R+1)

<u>Bande B (au-delà des 25m) :</u>
(H) inférieure ou égale à 4,50m (rdc)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur* des constructions* en bande B peut être supérieure à celle autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur* maximale du secteur (R+1).</td></tr>
<tr><td colspan="3">La hauteur* des annexes* en limites séparatives* est limitée à 3,50 mètres à l’égout ou 6,50 mètres au faîtage*.

Pour les constructions existantes* avant la date d’approbation du PLUi-HD, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d’une annexe*, d’une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Pour les constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » et pour les ensembles bâtis repérés sous la mention « séquence urbaine », la surélévation est autorisée si le projet ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* (volumétrie, aspect des matériaux…) et s’il ne dépasse pas la hauteur* maximale autorisée de la zone ou celle des constructions limitrophes.

Les règles de hauteur* de constructions* ne s’appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, etc.).</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Part minimale de surfaces non imperméabilisée <u>(espace en pleine terre*)</u></td><td>30%</td><td>40%</td><td>50%</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ces dispositions ne s’appliquent pas aux travaux portant sur une construction existante* non conforme aux présentes dispositions, sous réserve de ne pas aggraver la situation.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les emprises repérées au document graphique sous la mention « parcs et jardins d’ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », le calcul de l’espace de pleine terre* (PT) est le suivant :
- Si la surface (S) de l’emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500m²,
PT = (S) * 0,6
- Si la surface (S) de l’emprise repérée est supérieure à 2 500m²,
PT = 1500 + (S-2501) * 0,8</td></tr>
</table>

4.2 Qualité urbaine et architecturale des constructions* : les modèles d'insertion et d'implantation*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L'implantation d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur* inférieure ou égale à 3,50 mètres n'est pas soumise aux dispositions ci-après.

Enfin, ne sont pas soumises aux règles ci-après :

- Les piscines (dont bassin, margelle, plage ou terrasse, couverture transparente/ translucide < 1m80 de hauteur)
- Les constructions ouvertes sur tous leurs côtés
- Les serres de jardin transparentes / translucides

4.2.1 Principes et mises en œuvre des modèles

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport :

- Aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer ;
- Aux limites séparatives* (latérales et de fond de parcelle).

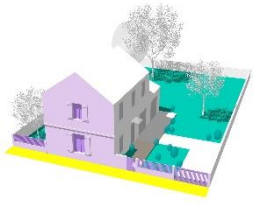
Ces dispositions s'expriment sous la forme de 6 modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation* tenant compte de la diversité des situations, configurations des cadres de vie habités de chaque secteur Uj.

Illustrations non prescriptives

Façade sur rue



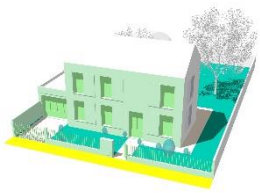
Pignon sur rue



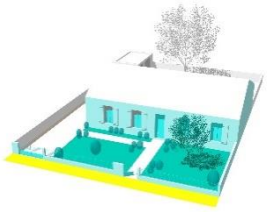
Maison sur cour



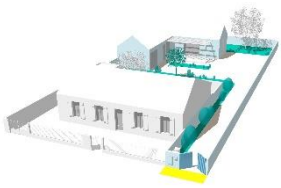
Jardinet à l'avant



Jardin à l'avant



Second rang



Chaque bâtiment* respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans chaque secteur, sous réserve du respect des prescriptions associées à chacun des modèles en matière :

- D'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*
- De composition et d'ordonnancement* des volumes et façade* bâtis
- D'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, chaque bâtiment* doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis, admis sous conditions sur au moins une des façades* du terrain. Le respect des règles d'implantation vis à vis des limites séparatives n'est pas imposé sauf en cas de nécessité de cohérence urbaine.

Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments* sur une même unité foncière*, le porteur de projet doit justifier de l'application des modèles choisis, qui peuvent être différents, pour chaque bâtiment*.

Les projets de surélévation des constructions existantes* doivent mettre en valeur le plan des façades* existantes. La superficie du projet doit être proportionnée à la surface de plancher sur laquelle il s'appuie pour éviter les effets de tour ou tourelle.

4.2.2 Les modèles admis, admis sous conditions, interdits par secteur et selon le type de projet

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui sont interdits dans la zone, en distinguant les constructions* nouvelles et les constructions existantes*.

		Façade* sur rue	Pignon sur rue	Maison sur cour	Jardinet à l'avant	Jardin à l'avant	Second rang
Uj1	Constructions* nouvelles	***Admis***	***Admis***	***Admis***	***Admis***	***Admis sous conditions***	***Admis***
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	**Admis**					
Uj2	Constructions* nouvelles	~~***Interdit***~~	***Admis***	~~***Interdit***~~	***Admis***	***Admis***	***Admis***
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	**Admis**					
Uj3 *dont Uj3**	Constructions* nouvelles	~~***Interdit***~~	~~***Interdit***~~	~~***Interdit***~~	***Admis***	***Admis***	***Admis***
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	**Admis**					

4.2.3 Les règles des modèles d'insertion et d'implantation des constructions**

Façade* sur rue

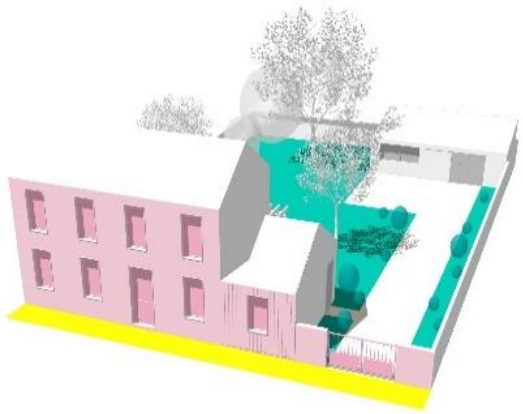


Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles, le modèle « façade* sur rue » est admis dans le secteur Uj1 et il est interdit dans les secteurs Uj2, Uj3 et Uj3**
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uj1 *« Jardins resserrés »*	~~**Uj2** *« Jardins aérés »*~~	~~**Uj3** ***dont Uj3**** *« Habiter au contact de la nature »*~~
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Interdit**	**Interdit**
Evolution de constructions* existantes	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La façade* de la construction* doit être implantée sur **la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*.** Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade* dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. Toutefois, pour s'adapter à la configuration des lieux, un retrait de façade de l'ordre de 1 mètre maximum pourra être autorisé. En cas d'implantation d'une ou plusieurs constructions* avoisinantes en léger retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la nouvelle construction* peut reprendre ce retrait ou s'en approcher.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La façade* de la construction* donnant sur la voie doit comporter une part significative d'ouvertures. Les portes de garages, les petites percements et jours de souffrance ne sont pas comptabilisés dans la notion d'ouvertures. Les ouvertures doivent être présentes au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation en tout ou partie sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m

Pignon sur rue



Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles, le modèle « pignon sur rue » est admis dans les secteurs Uj1, Uj2 et il est interdit dans les secteurs Uj3 et Uj3*.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uj1 *« Jardins resserrés »*	**Uj2** *« Jardins aérés »*	~~**Uj3** ***dont Uj3****~~ *« Habiter au contact de la nature »*
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Admis**	**Interdit**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La façade* pignon doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique***. Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade* dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. Toutefois, pour s'adapter à la configuration des lieux, un retrait de façade de l'ordre de 1 mètre maximum pourra être autorisé. **La façade* pignon ne doit pas occuper plus de deux tiers (2/3)** du linéaire du terrain sur voie ou emprises publiques*.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La façade* pignon peut comporter une ou plusieurs ouvertures
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur une limite séparative* latérale recommandée.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m.

Maison sur cour



Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles, le modèle « maison sur cour » est admis dans le secteur Uj1 et il est interdit dans les secteurs Uj2, Uj3 et Uj3*.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uj1 *« Jardins resserrés »*	~~**Uj2** *« Jardins aérés »*~~	~~**Uj3** ***dont Uj3**** *« Habiter au contact de la nature »*~~
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Interdit**	**Interdit**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* et les annexes*** doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie ou emprise publique*. Une ou deux façades* pignon de la construction principale* ou d'une annexe* doivent être implantées sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques* (modèles en L ou en U).
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	L'accès* au garage doit se faire par la cour. Les portes de garages sont interdites sur les murs pignons* en limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m

Jardinet à l'avant

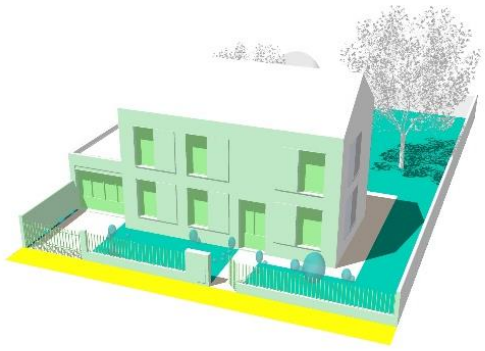


Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles, le modèle « jardinet à l'avant » est admis dans l'ensemble des secteurs Uj1, Uj2, Uj3 et Uj3*.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uj1 *« Jardins resserrés »*	**Uj2** *« Jardins aérés »*	**Uj3** ***dont Uj3**** *« Habiter au contact de la nature »*
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Admis**	**Admis**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait** mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie. **Ce retrait doit être compris entre :**		
	En Uj1 : **2 et 6 mètres** Un retrait supérieur à 6 mètres mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* est autorisé pour les constructions* de type annexes*	**En Uj2 :** **4 et 10 mètres**	**En Uj3 et Uj3* :** **4 et 15 mètres**
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	**En Uj1 et Uj2 :** La façade* de la construction* en retrait et orientée vers la voie doit respecter une implantation parallèle à la voie afin de limiter les vis-à-vis sur les parcelles voisines La façade* parallèle à la voie doit comporter des ouvertures au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages		*/*
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**En Uj1 :** **Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m.	**En Uj2 :** **Implantation sur au moins une limite séparative* recommandée.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m	**En Uj3 et Uj3* :** Bande A *(25m):* **Implantation sur une limite séparative* recommandée.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m Bande B *(au-delà des 25m)* Recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m

Jardin à l'avant

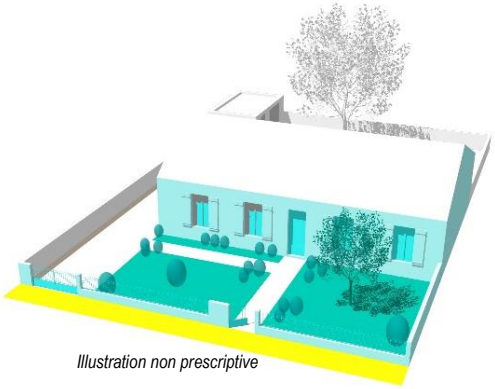


Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles, le modèle « jardin à l'avant » est admis dans les secteurs Uj2, Uj3 et Uj3* et admis sous conditions dans le secteur Uj1.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uj1 *« Jardins resserrés »*	**Uj2** *« Jardins aérés »*	**Uj3** ***dont Uj3**** *« Habiter au contact de la nature »*
Constructions * nouvelles	**Admis sous conditions** - Lorsqu'une prescription graphique inscrite au document graphique (haies, espaces boisés classés, murs en pierres …) ne permet pas la réalisation du modèle au contact ou proche de la voie. - Lorsque les composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence d'arbres ou de masses boisées de qualité ne permet pas la réalisation du modèle au contact ou proche de la voie.	**Admis**	**Admis**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait** mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie. **Ce retrait doit être supérieur ou égal à :**	
	En Uj1 : 15 mètres	**En Uj2, Uj3 et Uj3*:** 20 mètres
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	**En Uj1 :** La façade* de la construction* en retrait et orientée vers la voie doit respecter une implantation parallèle à la voie afin de limiter les vis-à-vis sur les parcelles voisines	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**En Uj1 et Uj2 :** **Implantation sur au moins une limite séparative* recommandée.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m.	**En Uj3 et Uj3* :** Recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m.

Second rang



Illustration non prescriptive

Pour les constructions nouvelles, le modèle « second rang » est admis dans l'ensemble des secteurs Uj1, Uj2, Uj3 et Uj3*.*
Pour les évolutions de constructions existantes, le modèle est admis dans l'ensemble des secteurs.*

	Uj1 *« Jardins resserrés »*	**Uj2** *« Jardins aérés »*	**Uj3** ***dont Uj3**** *« Habiter au contact de la nature »*
Constructions* nouvelles	**Admis**	**Admis**	**Admis**
Evolution de constructions existantes*	**Admis**		

Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	**<u>En Uj1 :</u>** La construction principale* peut s'inscrire dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôtures* des fonds voisins afin que ses ouvertures soient orientées sur l'assiette du projet* limitant ainsi les vis-à-vis directs avec les constructions* voisines.		
Implantation des constructions par rapport <u>aux limites séparatives*</u>*	**<u>En Uj1 :</u>** **Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m.	**<u>En Uj2 :</u>** **Implantation sur au moins une limite séparative* recommandée.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m.	**<u>En Uj3 et Uj3* :</u>** **Recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m** Toutefois, la construction* peut être implantée en limite séparative* dans l'héberge* de constructions* déjà existantes des terrains limitrophes afin de privilégier les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction* sur l'unité foncière* faisant l'objet du projet.

4.2.4 Les dispositions applicables pour les projets d'extension des constructions existantes* et d'annexes**

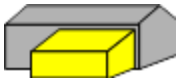
Lorsque la construction existante* à la date d'approbation du PLUi-HD n'est pas assimilable à un des modèles d'insertion et d'implantation* en raison de son implantation ou de la configuration de la parcelle, le projet d'extension* ou d'annexe* peut déroger aux règles des modèles si la composition d'ensemble ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* et, sous réserve, d'une bonne intégration dans le tissu environnant.

Pour les constructions* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », les dispositions édictées à l'article 4.2.2 et ci-dessus sont remplacées par les dispositions suivantes :

- dans le cas d'une typologie agricole (A) renvoyant à la famille « Agricole – longère », l'extension* de la construction* doit être réalisée dans le prolongement du faîtage* de la construction principale*,ou sur la façade arrière (aveugle) selon le principe de l'appentis, les évolutions vers le modèle maison sur cour sont interdites ;

  L'extension selon le principe de l'appentis est limitée à maximum 50 % de la longueur de la longère et 60 % de l'épaisseur du pignon, et doit être implantée dans le sens parallèle au bâti (non perpendiculairement).

  Illustrations non prescriptives de l'extension selon le principe de l'appentis :

  Ajout extension sur la façade arrière 

  Vue du pignon avec ajout d'une extension sur la façade arrière 

- dans le cas d'une typologie agricole (Ac) renvoyant aux familles « Agricole - ferme à cour ouverte » ou « Agricole - ferme à cour fermée », l'espace de cour est maintenu dégagé, les extensions* et les annexes* doivent se réaliser sur le pourtour uniquement.

Pour les ensembles bâtis repérés sous la mention « séquences urbaines », les dispositions générales précédemment citées sont remplacées par les dispositions suivantes :

- pour les constructions existantes* implantées en retrait par rapport à la voie, les projets d'extension* ou de création d'annexe* dans la marge de retrait est interdite. En cas de besoins d'éléments techniques dûment justifiés, un local peut être autorisé dans ce retrait sous réserve d'être le moins visible possible (couleur, volumétrie, implantation) ;
- les implantations sur la limite d'emprise de la voie* ou en retrait sont conservées.

4.2.5 Les dispositions applicables selon la destination des constructions**

Des modèles d'insertion et d'implantation* différents de ceux admis dans la zone peuvent être autorisés pour les constructions* relatives aux sous-destinations* « centre de congrès et

d'exposition » et « cinéma » au regard de besoins spécifiques, d'un projet faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

5.1 Règles d'aspect extérieur applicables aux constructions* existantes et nouvelles

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…).

Les constructions* doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales et urbaines du patrimoine local en recherchant une harmonie des volumétries et des teintes avec les constructions* voisines.

Les projets de constructions* faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions* traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades* et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels.

Dans les secteurs couverts par un périmètre des Monuments Historiques ou délimité des abords, l'Architecte des Bâtiment de France peut édicter des prescriptions supplémentaires afin de garantir l'insertion urbaine et architecturale du projet.

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements* des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Les serres agricoles ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 5.

Selon les conditions définies à l'article 2.3, les résidences mobiles ou démontables* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 5.2.

Les dispositions des articles 5.2 et 5.3 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » et à la sous-destination* « centre de congrès et d'exposition ».

Pour les ensembles patrimoniaux à protéger, repérés au document graphique, des prescriptions particulières sont édictées dans le cahier de prescriptions des ensembles patrimoniaux (pièce n°3.1.15).

5.2 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

5.2.1 Façades des constructions**

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

*5.2.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

*5.2.3 Toiture des constructions**

Les toitures constituent la cinquième façade* de la construction* : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec les constructions* voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, à condition que le projet s'intègre au tissu environnant.

Pour les constructions principales*, les toitures à un pan* sont interdites.

Pour les constructions principales* et les annexes*, les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit :

- en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre, à savoir :
  - en ardoises ;
  - en petites tuiles plates en terre cuite de ton brun-rouge nuancé, de densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant.

  Concernant la petite tuile plate, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m². Pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

- en utilisant, dans le cas d'un projet d'expression contemporaine tel que précisé à l'article 5.1, des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les toitures des annexes* (y compris vérandas et abris de jardins) doivent être réalisées avec des matériaux et un choix de coloris en harmonie avec la construction principale*. Les matériaux translucides, tels que le verre, ainsi que les matériaux légers comme le bois, peuvent également être autorisés.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre, leur proportion, et leur mise en œuvre, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes* non repérées au document graphique

5.3.1 Façades des constructions**

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

Les matériaux d'aspect contemporain non présents dans la construction* d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser (colorimétrie, proportion, composition de

façade*) avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques*.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Ils doivent être d'une tonalité neutre, semblable à ceux des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

*5.3.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les encadrements, éléments en pierres et en briques doivent être maintenus excepté dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur. Il sera alors demandé de recréer de nouveaux éléments d'architecture pour animer les façades visibles depuis l'espace public (encadrements, brise-soleil, volets battants, etc ...).

Lors de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

5.3.3 Décors des constructions**

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades* ou d'isolation par l'extérieure, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, lambrequins*…) est interdite.

*5.3.4 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre.

Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant également les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

5.4 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » ou des ensembles bâtis repérés sous la mention « séquences urbaines »

5.4.1 Dispositions générales

Les dispositions décrites ci-dessous peuvent être complétées par les dispositions spécifiques édictées selon les typologies de bâtiments* définies à l'article 5.4.2.

Des ensembles patrimoniaux, repérés au document graphique, disposent de prescriptions supplémentaires à celles des articles 5.4.1 et 5.4.2, et sont édictées en annexe du règlement.

5.4.1.1 Façades des constructions**

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

Les enduits sont réalisés au mortier* de chaux et de sables locaux et doivent affleurer au maximum les éléments d'encadrement et de décor*. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Les soubassements*, encadrements d'ouvertures, chaînages*, appuis de fenêtre, corniches*, ornementations de toitures ainsi que les autres **éléments de modénature*** doivent être préservés.

Les enduits de type « tyrolien* » ou « écrasés* » sont interdits. Les enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux *(ton beige sable légèrement ocré selon la dominante locale. Leur tonalité doit être légèrement plus soutenue que celle du tuffeau).*

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les bardages bois peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant et des constructions* voisines dès lors que le projet est visible depuis les voies et emprises publiques*. Les matériaux imitant le bois ou d'aspect métallique sont interdits.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques* propres à la construction*** positionnée sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Les escaliers d'accès et perrons* en pierre calcaire dure sont conservés et restaurés.

Les ouvrages nécessaires à la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments* (une rampe escamotable par exemple) sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner la disparition d'un perron* ou d'un escalier ouvragé.

Le choix des matériaux et dispositifs de mise en œuvre des travaux d'isolation en façade* pour l'amélioration de la performance énergétique doivent permettre de préserver la composition architecturale du bâtiment* (éléments de décors*, ouvertures, volets…) et l'intégration du projet avec les constructions* voisines.

*5.4.1.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les menuiseries existantes en bois sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les dessins, profils et découpes des nouvelles menuiseries seront identiques à celles d'origine.

Les pseudos petits bois en laiton ou assimilés qui correspondent à une réinterprétation trompeuse des petits bois traditionnels sont interdits.

La pose dite « en rénovation » est interdite (prévoir la dépose totale des parties dormantes et ouvrantes).

Les menuiseries doivent suivre la forme du linteau*.

Les encadrements des ouvertures (pierres de tailles, briques…) doivent être maintenus ou refaits à l'identique.

Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existants sur la façade* ou les autres façades* de la construction*. Elles doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges.

Pour les nouvelles menuiseries créées, l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans le cas de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

Les anciennes portes de granges peuvent être remplacées par une surface vitrée de type industriel* dans l'emprise exacte de l'ouverture de la porte.

Les portes charretières* en bois ainsi que toute porte en bois encore en place sur les annexes* sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, la nouvelle porte reprendra le dessin de l'ancienne : planches verticales, largeurs inégales le cas échéant.

Dans le cas de travaux de réhabilitation*, le maintien ou la restitution des systèmes d'occultation d'origine est à rechercher. Ainsi, lorsque les façades* comportent des volets :

- **roulants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets battants ou roulants lorsqu'il s'agit du dispositif d'origine à la construction* (cas de certaines constructions* du début du XXème siècle).

- **battants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou reprendre le modèle de volet existant.
- **pliants,** ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets pliants, ou battants s'il s'agit des dispositions d'origine (présence de feuillures, gonds…).

5.4.1.3 Décors des constructions**

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades*, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement*) est interdite.

Les superstructures et ouvrages en toiture comme les clochetons et tourelles ainsi que les accessoires tels que tuiles ouvragées, épis de faîtage*, lambrequin* et descentes d'eaux pluviales décorées sont conservés et restaurés ou remplacés à l'identique.

Tous les décors* et les éléments non prévus pour être peints ou recouverts restent apparents.

Les spécificités qui donnent du relief à la façade* : Bow-window*, balcons, jardins d'hiver* sont conservés et restaurés.

*5.4.1.4 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public et à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

L'implantation et les matériaux des cheminées existantes sont conservées. Lorsque le rehaussement est nécessaire, une modification de la volumétrie est autorisée.

Sur les bâtiments* annexes* transformés en habitation les nouvelles cheminées ont soit une mise en œuvre traditionnelle en brique sombre ou pierre, d'aspect massif, soit une mise en œuvre plus contemporaine de type tubulaire, si possible de teinte sombre et mate.

5.4.1.5 Sols

Les sols des cours des fermes sont maintenus ou refaits en matériaux perméables*.
Les parties encore empierrées sont maintenues et restaurées.

5.4.2 Dispositions spécifiques

Ces dispositions spécifiques complètent les dispositions générales décrites à l'article 5.4.1 et s'appliquent aux bâtiments* repérés sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » ainsi qu'aux ensembles bâtis repérés sous la mention « séquence urbaine » :

Typologie de bâtiments*	Dispositions spécifiques
Aristocratique *(AR)*	*Façades* des constructions** Toutes les traces mémoire de l'évolution du bâtiment* (traces d'anciens percements en pierre de taille…) doivent être conservées.
	Ouvertures et menuiseries Les volets roulants sont interdits sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*. Les portes d'entrées doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint.
	Toitures La création de lucarnes* et châssis* de toit est interdite sur les constructions principales*. En cas de projet de réfection, les lucarnes* existantes sont conservées ou refaites à l'identique.
Religieuse *(RE)*	*Ouvertures et menuiseries* Les vitraux sont conservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, ils peuvent faire l'objet d'un traitement contemporain. Les fenêtres à meneaux existantes sont conservées et restaurées.
Agricoles	*Ouvertures et menuiseries*

(A, Ac) *&* ***Ligérienne*** *(L, Lco)*	**Dans le cas des séchoirs à tabac,** les nouvelles ouvertures ne doivent pas porter atteinte, par leur dimensionnement, à la qualité historique du bâtiment*. Les anciennes aérations peuvent accueillir un vitrage, permettant ainsi de limiter au maximum les nouveaux percements. **Les portes d'entrées** doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint.
	Toitures Dans les fermes à cour et les closeries, les nouvelles ouvertures en toiture sont à privilégier côté cour. Pour les closeries, les maisons forestières et les annexes*, la création de lucarne* est interdite.
Singulière *(S)*	*Toitures* Les toitures terrasses doivent être conservées et la mise en œuvre de l'acrotère* et de son éventuel décor* doit être maintenu.
Hydraulique *(H)*	*Ouvertures et menuiseries* Les volets roulants sont interdits sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*.
Républicaine *(RP)*	*Toitures* Sur les façades* visibles de l'espace public, la création de lucarne* est interdite
Urbaine *(U, Umb)*	*Toitures* **La création de lucarne*** est autorisée sur les villas (Uvi) à condition qu'elle reprenne les proportions et matériaux de lucarnes* existantes dans la typologie villa. **La création de lucarne*** est interdite sur les maisons bourgeoises (Umb). **Les nouveaux châssis* de toit** sont autorisés sur les parties de couverture non visibles depuis l'espace public.

Types de séquences urbaines	Dispositions spécifiques pour les « séquences urbaines »
L'ensemble des séquences *(Mv, Us, Lq, If, Ev-b20)*	*Toitures* Sur les pans de couvertures visibles depuis l'espace public, les capteurs solaires sont interdits. Les gabarits* de toiture homogènes sur l'ensemble d'un linéaire doivent être maintenus
	Façades des constructions* Lorsque les façades* présentent un traitement et une teinte homogène, cette particularité sera maintenue dans toute intervention.
Séquences d'identité faubourienne *(If)*	*Toitures* La modification des lucarnes* passantes est interdite

5.5 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention **«** petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.6 Traitement des clôtures*

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » et les ensembles bâtis sous la mention « séquences urbaines », l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans les espaces inondables, les règlements des Plans de Prévention du risque Inondation (PPRi) en vigueur peuvent imposer des clôtures ajourées pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux. Il est donc nécessaire de se reporter à ces règlements lorsqu'ils s'appliquent.

5.6.1 Clôtures existantes*

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.6.2 et 5.6.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée*(l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues) , prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue*) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux. Les chaînages* de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues, restaurées, ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.6.2 Clôtures nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques**

La hauteur* des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leur aspect leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Les plaques de type béton sont interdites.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

A l'exception des projets relevant de la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics », les clôtures* doivent être constituées soit :

- d'un mur plein maçonné et enduit;
- d'un mur en moellons* apparents ou en matériaux recouverts du même enduit que le bâtiment* principal, et chapeauté;
- d'un mur-bahut* surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* (grillages, lisses resserrées...) doublés ou non de haies vives d'essences variées. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut* ne peut excéder 0,80 mètre
- d'un grillage toute hauteur*, de teinte ni trop claire (blanc, blanc cassé,…) ni trop sombre, privilégiant l'aspect galvanisé non plastifié, doublé ou non de haies vives d'essences variées.

Toutefois, la mise en place de haies végétales est autorisée lorsque les parcelles limitrophes à celle du projet sont concernées par un repérage graphique « haies à préserver ou à prolonger ». Dans ce cas, les essences doivent être semblables aux essences en place afin de prolonger le linéaire existant.

Pour le modèle « second rang », l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures* et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné. L'accès* à la parcelle doit se faire par un passage sous porche, un portail ou une clôture* partielle permettant notamment d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres.

5.6.3 Clôtures* nouvelles sur limites séparatives*

La hauteur* maximale des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres.

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille*…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

En limite de zone agricole ou naturelle, le mur plein maçonné est interdit. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. En cas de mise en place d'une clôture*, celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur* maximale de 1,20 mètre.
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements* qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.7 Traitement des coffrets techniques

Sauf impératif technique s'y opposant, les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés au nu de la façade* ou de la clôture* bâtie. Sur les façades* des bâtiments* patrimoniaux à protéger et sur les murs de clôtures* repérés au document graphique, les coffrets doivent être dissimulés (portillon, cadre enduit, …).

Cas des servitudes et impasses privées :

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans la façade* bâtie ou dans l'épaisseur de la clôture* au droit de chaque terrain, ils peuvent être regroupés au contact de la voie publique et intégrés dans un mur de clôture* maçonné ou menuisé (bois ou métal).

5.8 Collectes des déchets ménagers et assimilés

Le stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être intégré dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet ou dissimulés grâce à l'aménagement* de dispositifs légers ou de plantations.

Une ou plusieurs aire(s) de présentation* des déchets doivent être prévues dans les opérations de plus de 5 lots, lorsque le porte à porte n'est pas possible, en limite de voie publique. Elles doivent être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Cas des impasses et voies non accessibles aux véhicules de collecte

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation* doit être aménagée au contact de la voie publique pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation* des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager permettant une insertion qualitative.

Le projet peut prévoir un dispositif commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collectes des déchets ménagers.

5.9 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'architecte des bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être, de couleur uniforme, et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.
Leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade* (ouverture).

Pour les projets créant une emprise au sol* d'au moins 1000 m², les constructions* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations* et sous destinations* suivantes : bureaux, industrie, entrepôt, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, commerce de gros.

Elles sont réalisées en toiture des bâtiments* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

ADAPTATION AU SOL

L'implantation des constructions* sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction* et aux accès* respectent le terrain naturel* et les masses végétales existantes, en particulier boisées, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel* de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses

couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel*, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel*.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL*

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour toutes les opérations nouvelles, **dès lors que le terrain d'assiette du projet comporte 500m² d'espace libr**e, la plantation d'un arbre de haute tige est exigée. Cette règle fait exception pour les terrains d'assiette disposant d'arbres de cette envergure.

Dans les opérations d'ensemble*, la part d'espace en pleine terre* doit comporter une part significative d'espace vert planté d'arbres et arbustes (au moins 1 arbre pour 100 m² de pleine terre*).

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Espaces Boisés Classés »** : lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier.
- **« Parcs et jardins d'ornements privés »** : le projet doit préserver les éléments qui participent de la composition d'ensemble du parc : les allées, les alignements d'arbres, le(s) arbre(s) remarquable(s), les boisements et bosquets structurants, les massifs ornementaux principaux et lorsqu'elles sont perceptibles visibles depuis l'espace public, les perspectives visuelles sur les constructions existantes*.

- **« Arbres remarquables »** : l'abattage* n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le nécessite, ou pour des raisons de sécurité publique.
- **« Alignements d'arbres »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences similaires et/ou des arbres présentant un même potentiel de développement.
- **« Haies existantes »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.
- **« Vergers »** : l'abattage* n'est autorisé que si l'état phytosanitaire des arbres le nécessitent, ou pour des raisons de sécurité publique.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions* semi-enterrées et des accès* doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables* et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 emplacements de voiture, sauf impossibilité technique. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Pour les projets de plus de 10 logements, des stationnements supplémentaires visiteurs doivent être mis en place.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement* ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations*

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui

correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur* alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux*, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

La zone Uj est concernée par les secteurs 2A, 2B et 4 reportés au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 2A - CŒUR DE VILLE, VILLAGE ET HAMEAU DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement véhicules légers pour destinations* autres que logements peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">REGLES DE CALCUL</th></tr>
<tr><th>Projets</th><th>Nombre de places exigées
- Véhicules légers</th><th>Nombre de places exigées
- Vélos</th></tr>
<tr><td>Constructions* nouvelles</td><td>1 place par logement
Sur la commune de Blois, aucune place ne sera exigée pour les projets de 3 logements et moins</td><td rowspan="2">3% de la surface de plancher à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements</td></tr>
<tr><td>Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</td><td>Au moins 0,5 place par logement

Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, aucune place de stationnement n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</td><td>0 place</td><td rowspan="4">0 place</td></tr>
<tr><td>Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement</td><td>0 place</td></tr>
<tr><td>Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher</td><td>Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.
Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par tranche entière de 60m² de surface de plancher.
Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.</td></tr>
<tr><td>Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher</td><td>Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.
Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)</td></tr>
</table>

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

REGLES DE CALCUL		
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	**0,3 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Constructions* nouvelles*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	***Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.*	*0 place*
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 100m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	*1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire*	*Selon les besoins*
- Cinéma		*Selon les besoins*	
- Hôtels et autres hébergements touristiques »		*1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre. Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	*1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres*

> Pour la destination* Equipement d'intérêt collectif et services publics

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	Pour les communes du Cœur d'Agglomération : 1 place par 50 m² de surface de plancher Pour les autres : 1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	1 place par 70m² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

SECTEUR 2B – SECTEUR PAVILLONNAIRE DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement véhicules légers pour destinations* autres que logements peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions* nouvelles	*1,5 place par logement*	*3% de la surface de plancher **à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements***
Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	*Au moins 0,5 place par logement* *Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, au moins 0,25 place par logement est exigée.*	
Transformation ou d'amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	*0 place*
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant** à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par **tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

	REGLES DE CALCUL	
	Nombre de places exigées - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Projets de constructions nouvelles*	**0,3 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 70m²** de surface de plancher	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	**Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.	0 place
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 75m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire	Selon les besoins
- Cinéma		Selon les besoins	
- Hôtels et autres hébergements touristiques »		1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre. *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres

> Pour la destination* Equipement d'intérêt collectif et services publics

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Bureau	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 70m²** de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

SECTEUR 4 – SECTEUR PAVILLONNAIRE HORS DU CŒUR D'AGGLOMERATION

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions* nouvelles	*2 places par logement*	*3% de la surface de plancher **à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements***
Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	*Au moins 0,5 place par logement*	*0 place*
Transformation ou d'amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant** à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par **tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

	REGLES DE CALCUL	
	Nombre de places exigées - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Projets de constructions nouvelles*	**1 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 50m²** de surface de plancher	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	**Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.	0 place
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 50m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire	Selon les besoins
- Cinéma		Selon les besoins	
- Hôtels et autres hébergements touristiques »		1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre. *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres

> Pour la destination* Equipement d'intérêt collectif et services publics

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 50m²** de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Un chemin d'accès* piéton peut être considéré comme suffisant dès lors que la distance entre le logement et la voie publique est inférieure ou égale à 100m et lorsque les règles de stationnement le permettent ou qu'une alternative modale à proximité du projet est justifié.

Lorsqu'un chemin d'accès* destiné aux véhicules motorisés dessert moins de 3 logements, la distance entre chaque logement et la voie publique ne doit pas excéder 100m. Dès lors que cette distance et/ou le nombre de logements sont dépassés, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, ainsi que des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres. Il sera privilégié une forme irrégulière, plutôt que ronde ou carrée, accompagnée d'un traitement paysager et d'usages supplémentaires (récréation, détente, …).

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès* aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privés), une disposition de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel* existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet*indu par un dispositif conforme à la réglementation en

vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité.

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension* des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous les mentions suivantes « murs en pierres » et « bâtiment* patrimonial à protéger ». Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

Dans les opérations d'ensemble*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

Les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette de la construction* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.4 Zone Up « Projets »

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone Up

La zone Up correspond :

- Aux périmètres de Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) existantes à la date d'approbation du PLUi-HD et en cours d'urbanisation.
- Au périmètre de la commune de Cour-Cheverny ayant fait l'objet d'une Déclaration de Projet validée à la date d'approbation du PLUi-HD.

La zone Up se décompose en six secteurs :

- **Le secteur Up1** correspond à la ZAC des Mézières à Villebarou.
- **Le secteur Up2** correspond au secteur « les Bois Jardins » de la ZAC multisites à Vineuil.
- **Le secteur Up3** correspond à la ZAC de l'Aubépin à Saint-Gervais la Forêt.
- **Le secteur Up4-1** correspond au secteur « Gare » de la ZAC de Saint-Vincent-Gare-Médicis à Blois.
- **Le secteur Up4-2** correspond au secteur « Saint-Vincent » de la ZAC de Saint-Vincent-Gare-Médicis à Blois.
- **Le secteur Up5** correspond à la ZAC des Coutures à Ménars.
- **Le secteur Up6** correspond au projet d'une résidence séniors situé dans le bourg de Cour-Cheverny et ayant fait l'objet d'une Déclaration de Projet avant la date d'approbation du PLUi-HD.

La zone Up comprend des éléments bâtis patrimoniaux et paysagers qui font l'objet de prescriptions spécifiques édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°4.1.2) qui s'appliquent sur le secteur en complément des dispositions du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

- Plusieurs communes sont concernées par :
- Les Plans de Prévention du Risque Inondation. En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines.

Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction* permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone Up est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions ou les activités sont incompatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis du secteur.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone Up et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;
- Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) à préserver ;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones ;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;
- Les linéaires de diversité commerciale ;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 6

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 7

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 8

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 11

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 12

Article 4 : VOLUMETRIE, surfaces non imperméabilisées et Implantation des constructions* 14

Article 5 : CARACTERISTIQUES architecturale, environnementale des constructions* 17

Article 6 : Traitement PAYSAGER des espaces non bâtis et abords des constructions* 35

Article 7 : Stationnement des véhicules 36

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux 48

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 49

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 50

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 51

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

Toutes les occupations et utilisations du sol, qui ne sont pas interdites à l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2, sont autorisées sans conditions.

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et au commerce de détails en dehors des périmètres de mixité fonctionnelle délimités au document graphique pour les communes du Cœur d'Agglomération *(Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire, Ménars, Villebarou, Fossé, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil)* et pour celles identifiées en pôles relais *(Cheverny, Cour-Cheverny, Chailles, Les Montils, Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire et Herbault)*.

> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone.

> La destination bureau en secteur Up3.

> Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les dépôts et stockages de déchet de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.

> L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

> Les terrains affectés au garage collectif des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs*.

> L'aménagement* des terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

> Le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

> L'installation de caravane, autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des terrains prévus à cet effet.

> L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> L'installation de résidences démontables* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (Habitations Légères de Loisirs) en dehors des terrains prévus à cet effet.

> Les parcs d'attractions permanents.

> Les affouillements ou exhaussements du sol* non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

> Les démolitions* des bâtiments repérés au document graphique sous la mention « bâtiment patrimonial à protéger » à l'exception de ceux présentant un risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

> Les démolitions* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer », et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.0), dont les périmètres sont reportés au document graphique, et thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

La reconstruction à l'identique* d'un bâtiment* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment* initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés dans le document graphique par la mention « *secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques* », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

2.3.1 SONT AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE Up

> Dans les communes concernées par les « périmètres de mixité fonctionnelle », la réhabilitation* et l'extension* limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des activités relevant de la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » situées en dehors de ces périmètres. Cette disposition s'applique aux communes :

- **du Cœur d'Agglomération** *: Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire, Ménars, Villebarou, Fossé, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil ;*
- **identifiées en pôles relais** *: Cheverny, Cour-Cheverny, Chailles, Les Montils, Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire et Herbault.*

> L'installation de pylônes et d'antenne relais à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identitaires de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), dont les perspectives monumentales en direction ou à partir des monuments présents sur le site inscrit par l'UNESCO.

2.3.2 SONT DE PLUS AUTORISES DANS LE SECTEUR Up1

> La destination* bureau, à condition que la surface de plancher des constructions* soit limitée à 150 m².

2.3.3 SONT DE PLUS AUTORISES DANS LE SECTEUR Up4-1

> Les constructions* destinées à l'industrie à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux activités liées au domaine ferroviaire.

2.3.4 SONT DE PLUS AUTORISES DANS LE SECTEUR Up4-1

> Les constructions* destinées à l'entrepôt, ainsi que la réhabilitation* et l'extension* des entrepôts existants, à condition d'être nécessaires aux activités liées du domaine ferroviaire.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérés au document graphique

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention **« bâtiment* patrimonial à protéger », les changements de destination*, les travaux de réhabilitation* ou d'extension*** doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions*, de l'ordonnancement* du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière*.

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.6.1.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
Parcs et jardins d'ornements privés	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisés sous réserve de respecter la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1.
Fond de jardins à constructibilité limitée	Seules les extensions* des constructions existantes* et les annexes* sont autorisées sous réserve de respecter les règles édictées aux articles 4.1.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

3.1 Servitude de mixité sociale

Pour les communes soumises à une obligation de logements sociaux, l'objectif de mixité sociale est défini dans les OAP sectorielles dans la partie « programmation, mixité fonctionnelle et sociale », à l'exception du secteur Up4-2 qui n'est pas concerné par un périmètre d'OAP sectorielle (pièce n°4.1.2).

3.2 Secteur de diversité sociale

Dans l'OAP thématique « Mixité et diversité de l'habitat » sont définis des objectifs visant à favoriser la diversification des typologies de logements dans les nouvelles opérations.

3.3 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions*

Sans objet.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère*** et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux au droit de la construction* (article 4) sauf dispositions contraires définies à l'article 4.1.

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4)

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs. Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « boisements à préserver au titre de leur intérêt à paysager ».

> Les règles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* et aux limites séparatives* (article 4). Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les terrains qui jouxtent les emprises ferroviaires. Ces derniers doivent respecter une marge de retrait de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

> Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* (article 5). Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », des dispositions spécifiques selon la typologie de référence du bâti repéré s'appliquent en plus des dispositions générales.

> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis à préserver, à aménager qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6).

> Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement définies par secteurs (article 7).

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions* (article 4.2 à 4.3) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (article 4.1).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol* maximale autorisée (ES) (article 4.1) et au stationnement (article 7) sont appréciées à l'échelle du terrain d'assiette du projet* et non lot par lot.

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

	Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	**Hauteur* maximale des constructions*** (H)	**Part minimale de surfaces non imperméabilisées** (espace en pleine terre*)
Up1	70 %	• H inférieure ou égale à 6m pour les constructions principales* • H inférieure ou égale à 4 m pour les annexes*	Non réglementée
Up2	40%	• H inférieure ou égale à **7**m pour les constructions principales* • H inférieure ou égale à 3,50m pour les annexes*	Non réglementée
Up3	50%	• H inférieure ou égale à 11,50m En cas d'attique*, celui-ci doit respecter un retrait d'1,50m par rapport au nu des façades* des étages inférieurs.	Non réglementée
Up4-1	Non réglementée	• H inférieure ou égale à 20,5 m (R+4+c ou R+5). La hauteur* maximale pour les bâtiments* à énergie positive peut être majorée de 30% en application de l'article L151-28 3° du code de l'urbanisme. • Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi-HD, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d'une annexe, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.	10 % pour les opérations qui développent une surface de plancher supérieure à 750 m².
Up4-2	Non réglementée	• H inférieure ou égale à 17,50m (R+3+c ou R+4). • Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi-HD, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d'une annexe, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.	10 % pour les opérations qui développent une surface de plancher supérieure à 750 m², à l'exception des constructions* destinées au commerce et activités de services.
Up5	Non réglementée	• H inférieure ou égale à 7 m.	Non réglementée

Up6	50 % *Pour les constructions* relatives à la sous-destination* « artisanat et commerce de détail », l'emprise au sol* maximale est limitée à 300m².*	• H inférieure ou égale à 13,5 m. • Une hauteur* différente pourra être admise pour une partie du bâtiment* afin de permettre une meilleure intégration de la construction* par une variation des volumes et façade*, sans toutefois excéder 14,5 m.	Non réglementée

4.2 Implantation des constructions*

4.2.1 Dispositions générales

L'implantation d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur* inférieure ou égale à 3,50 mètres n'est pas soumise aux dispositions ci-après, sauf mention contraire.

	Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*	**Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives***
Up1	Les constructions* doivent s'implanter soit : - sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique* - en retrait	Les constructions* peuvent être implantées soit : : - en limite séparative* - avec un recul de 2m minimum.
Up2	Les constructions doivent être implantées soit : - à l'alignement - avec un retrait minimal de 1m	Les constructions doivent être implantées soit : - en limite séparative - avec un retrait minimal de 3m Les constructions annexes de moins de 12m², les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que les logements locatifs aidés doivent être implantés soit : - en limite séparative - avec un retrait minimal de 1m
Up3	Les constructions* doivent s'implanter soit : - sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique* - avec un retrait minimum de 3m. Pour les terrains bordés par plusieurs voies, le retrait s'applique sur une seule limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*. Les annexes* (sauf garages) doivent être implantées en retrait par rapport à la façade* de la construction principale*.	Les constructions* doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 3 m. Les constructions* peuvent s'implanter sur la limite séparative* si la façade* correspondante ne comporte pas de percements. Les constructions* dont la hauteur* est supérieure à 7m doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 m. Ce retrait est ramené à 3m si la façade* correspondante ne comporte pas de percements au premier étage et dans les combles*. Toutefois, les constructions* doivent respecter un recul de 30m par rapport à la limite de propriété de la forêt domaniale.

Up4-1	Les constructions* doivent s'implanter soit : - sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique* ; - avec un retrait au moins égal à 3m. Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants : • La construction* projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique* ; dans ce cas, le retrait de la construction* projetée doit être identique à celui des immeubles voisins. • La construction* est située à l'angle de deux voies.	Non réglementée
Up4-2	Les constructions* doivent s'implanter soit : - sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique* ; - avec un retrait au moins égal à 5m. Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants : • La construction* projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique* ; dans ce cas, un retrait de la construction* projetée doit être identique à celui des immeubles voisins. • Des retraits ponctuels n'excédant pas de 5m de profondeur et limités à 30 % du linéaire total de façade* sont autorisés afin de permettre une animation architecturale • La construction* est située à l'angle de deux voies.	Les constructions* doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives*. Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul de 3m minimum.
Up5	Les constructions* doivent s'implanter sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*. Des implantations en retrait peuvent être autorisées si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique ou des contraintes techniques.	Les constructions* doivent être implantées **soit** : - en limite séparative* ; - avec un recul de 1 mètre minimum. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives*.
Up6	Les constructions* doivent s'implanter sur la limite de la voie* ou emprise publique*. Des dispositions différentes, si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique ou des contraintes techniques, peuvent être admises lorsqu'un mur de clôture* vient constituer un front bâti sur la limite de l'emprise publique*.	Les constructions* doivent être implantées **soit** : - en limite séparative* - avec un recul de 3 mètres minimum

Pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-HD **qui ne respectent pas les règles d'implantation précédemment citées,** en raison de leur implantation ou de la configuration de la parcelle, le projet d'extension* ou d'annexe* peut être réalisé dans le prolongement des constructions existantes* afin de préserver la ligne d'implantation de la construction existante* à condition de ne pas porter pas atteinte à la qualité architecturale de la dite construction* et, sous réserve, d'une bonne intégration dans le tissu environnant.

Les projets de surélévation des constructions existantes* doivent mettre en valeur le plan des façades* existantes. La superficie du projet doit être proportionnée à la surface de plancher sur laquelle il s'appuie pour éviter les effets de tour ou tourelle.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

5.1 Règles d'aspect extérieur applicables aux constructions* existantes* et nouvelles

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…).

Les constructions* doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales et urbaines du patrimoine local en recherchant une harmonie des volumétries et des teintes avec les constructions* voisines.

Dans les secteurs couverts par un périmètre des Monuments Historiques ou délimité des abords, l'Architecte des Bâtiments de France peut édicter des prescriptions supplémentaires afin de garantir l'insertion urbaine et architecturale du projet.

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements* des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

La disposition ci-dessous ainsi que celles des articles 5.2 et 5.3 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.2 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

5.2.1 Façades des constructions**

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

En secteur Up1 :

Tout pignon donnant sur l'espace public doit comporter des ouvertures.

Pour les annexes*, les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonnerie enduite, bardage bois, etc.) peuvent être utilisés comme bardage sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour leur bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couvertures, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

En secteur Up2 :

La tonalité des façades doit s'inscrire dans une gamme de tons légèrement crème, gris et blanc cassé. Néanmoins d'autres teintes pourront être autorisées à condition :

- d'une bonne insertion dans le site environnant et ce de manière à ne pas dénaturer la cohérence architecturale du quartier.
- d'une utilisation de teintes mates et reprenant le vocabulaire des couleurs locales (des rouges en référence aux petites tuiles ou à la brique, des gris ou noirs en référence à l'ardoise etc...)
- d'une limitation à l'utilisation de trois teintes différentes (hors menuiseries) au maximum sur l'ensemble des constructions et/ou l'animation des façades.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur Up3 :

Pour les constructions* dont la hauteur* est supérieure à 7m, aucune construction* ne doit présenter un linéaire continu de façade* supérieur à 30 mètres. Au-delà de cette distance, le volume bâti doit présenter des rythmes distincts.

Pour un même bâtiment*, un maximum de 2 matériaux ou un maximum de 2 couleurs peut être utilisé en façade*, ceci sans tenir compte des ouvrages de menuiseries et de serrurerie, et sans tenir compte de la toiture. Ponctuellement, un 3ème matériau ou une 3ème couleur peuvent être utilisés comme un élément de modénature* (moulures*, corniches*) en sous-bassement, en liseré de façade*, en corniche*, etc.

Les façades* sont traitées avec des matériaux de préférence naturels (pierre, bois, brique traditionnelle ou en plaquette, etc.) ou avec un enduit taloché ou lisse.

En secteurs Up4

Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les bâtiments* annexes* sont de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale*. Les matériaux naturels, de type bois, ou les bardages d'aspect bois sont à privilégier pour les abris de jardins.

En secteur Up5

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites.

Le ton et la mise en œuvre des enduits doit respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau).

En cas d'habitations accolées correspondant à des unités foncières* différentes, le traitement des façades* doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries). Les matériaux naturels, de type bois, ou les bardages d'aspect bois sont à privilégier.

En secteur Up6

Les enduits doivent être de teinte beige légèrement ocrée de finition brossée ou grattée.

*5.2.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

En secteurs Up2

Les « chiens assis » et les « chiens couchés » sont interdits.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

En secteurs Up4

La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des constructions* voisines tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

Les coffrages des volets roulants doivent être installés à l'intérieur.

En secteur Up5

Les menuiseries sont colorées dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade* ou du matériau de parement de la façade* tout en étant plus soutenus.

Les coffrages des volets roulants doivent être installés à l'intérieur.

*5.2.3 Toiture des constructions**

Les toitures constituent la cinquième façade* de la construction* : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec les constructions* voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Pour les constructions* principales et les annexes*, les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

En secteur Up1

Les toitures plates de type toits terrasses peuvent être autorisés à condition qu'elles soient réalisées dans le cas d'une construction* nouvelle d'architecture de type contemporain.

Pour les constructions* comportant des toitures en pente, l'inclinaison de celles-ci sera comprise entre 35° et 50°.

En secteur Up2

Les toitures des constructions principales* et annexes* doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles voire des toitures plates de type toits terrasses peuvent être autorisées.

Dans le cas des toitures à pans, seuls la tuile de ton brun-rouge vieillie plate, l'ardoise, le zinc ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

En secteur Up3

Les toitures des constructions* doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 30° et 50°. Des pentes plus faibles voire des toitures plates de type toits terrasses peuvent être autorisées.

Pour les constructions* comprenant au moins deux logements, les toitures mono pentes sont autorisées.

Pour les vérandas, verrières, serres et piscines ouvertes, le nombre de pan n'est pas réglementé.

Les matériaux doivent présenter un aspect, une couleur et une forme similaire aux matériaux traditionnels (ardoise, tuile plate, zinc, etc.).

Pour les vérandas, verrières, capteurs solaires, serres et piscines couvertes, des matériaux différents peuvent être autorisés.

En secteurs Up4

Les toitures plates de type toits terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Les châssis* de toit doivent être encastrés dans la toiture, sans présenter de saillis. Leurs dimensions et leurs nombres doivent être proportionnés avec le volume de la voiture. Ils sont de proportion plus haute que large.

Les lucarnes* et châssis* doivent être axés sur les ouvertures situées au niveau* inférieur.

Le modèle ardoise losangé, les matériaux brillants en toiture terrasse ainsi que les lucarnes* retroussées sont interdits.

Les bâtiments* annexes* sont de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale*. Les matériaux naturels, de type bois, ou les bardages d'aspect bois sont à privilégier pour les abris de jardins.

En secteur Up5

Les toitures à 4 pans sont autorisées. Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, pour des éléments secondaires de liaison entre deux volumes principaux ou lorsqu'il s'agit d'extensions* (article 5.3.4) d'annexes*, de vérandas non visibles du domaine public.

Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Cette ouverture à la modernité est également autorisée pour l'extension* des constructions* traditionnelle justifiée par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Les toitures des annexes* peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse (si emprise au sol* inférieure à 20 m²).

Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit :

- en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre : ardoises naturelles ou petites tuiles plates patinées de teinte brun-rouge nuancé présentant une densité minimale de 44 unités/m².
- en utilisant des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre, leur couleur, leur aspect, et leur densité s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

La mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel est autorisée uniquement dans les cas suivants : toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée.

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

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

En secteur Up6

Les toitures sont à deux pans comprises entre 40 et 45 degrés en cas de pente unique ou entre 25 et 45 degrés dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit :

- en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre : petites tuiles plates patinées de teinte brun-rouge nuancé présentant une densité de l'ordre de 22 unités/m².
- en utilisant des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre, leur couleur, leur aspect, et leur densité s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Il peut être admis une forme de couverture avec des pentes différentes permettant de conserver une hauteur* totale de toiture équivalente à celles des hauteurs* maximales des constructions* environnantes.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes*

5.3.1 Façades des constructions**

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

Les matériaux d'aspect contemporain non présents dans la construction* d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser (colorimétrie, proportion, composition de façade*) avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques*.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Ils doivent être d'une tonalité neutre, semblable à ceux des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

*5.3.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les encadrements, éléments en pierres et en briques doivent être maintenus excepté dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur. Il sera alors demandé de recréer de nouveaux éléments d'architecture pour animer les façades visibles depuis l'espace public (encadrements, brise-soleil, volets battants, etc ...).

Lors de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

*5.3.4 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre.

Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article susmentionné.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines. Toutefois, *dans le secteur Up5*, les toitures plates de type toits terrasses sont autorisées dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant également les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

5.4 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »

5.4.1 Dispositions générales

Les dispositions décrites ci-dessous peuvent être complétées par les dispositions spécifiques édictées selon les typologies de bâtiments* définies à l'article 5.4.2.

5.4.1.1 Façades des constructions**

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

Les enduits sont réalisés au mortier* de chaux et de sables locaux et doivent affleurer au maximum les éléments d'encadrement et de décor*. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Les enduits de type « tyrolien* » ou « écrasés* » sont interdits. Les enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux *(ton beige sable légèrement ocré selon la dominante locale. Leur tonalité doit être légèrement plus soutenue que celle du tuffeau).*

Les soubassements*, encadrements d'ouvertures, chaînages*, appuis de fenêtre, corniches*, ornementations de toitures ainsi que les autres **éléments de modénature*** doivent être préservés.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pieraille*…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les bardages bois peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant et des constructions* voisines dès lors que le projet est visible depuis les voies et emprises publiques. Les matériaux imitant le bois ou d'aspect métallique sont interdits.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Les escaliers d'accès et perrons* en pierre calcaire dure sont conservés et restaurés.

Les ouvrages nécessaires à la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments* (une rampe escamotable par exemple) sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner la disparition d'un perron* ou d'un escalier ouvragé.

Dans le cas de projets de ravalement de façades*, les échelles de crues doivent être préservées ou refaites à l'identique.

*5.4.1.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les menuiseries existantes en bois sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les dessins, profils et découpes des nouvelles menuiseries seront identiques à celles d'origine.

Les pseudos petits bois en laiton ou assimilés qui correspondent à une réinterprétation trompeuse des petits bois traditionnels sont interdits.

La pose dite « en rénovation » est interdite (prévoir la dépose totale des parties dormantes et ouvrantes).

Les menuiseries doivent suivre la forme du linteau*.

Les encadrements des ouvertures (pierres de taille, briques…) doivent être maintenus ou refaits à l'identique.

Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existants sur la façade* ou les autres façades* de la construction*. Elles doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges.

Pour les nouvelles menuiseries créées, l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans le cas de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

Les anciennes portes de grange peuvent être remplacées par une surface vitrée de type industriel* dans l'emprise exacte de l'ouverture de la porte.

Les portes charretières* en bois ainsi que toute porte en bois encore en place sur les annexes* sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, la nouvelle porte reprendra le dessin de l'ancienne : planches verticales, largeurs inégales le cas échéant.

Dans le cas de travaux de réhabilitation*, le maintien ou la restitution des systèmes d'occultation d'origine est à rechercher. Ainsi, lorsque les façades* comportent des volets :

- **roulants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets battants ou roulants lorsqu'il s'agit du dispositif d'origine à la construction* (cas de certaines constructions* du début du XXème siècle).
- **battants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou reprendre le modèle de volet existant.
- **pliants,** ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets pliants, ou battants s'il s'agit des dispositions d'origine (présence de feuillures, gonds…).

5.4.1.3 Décors des constructions**

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades*, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement*) est interdite.

Les superstructures et ouvrages en toiture comme les clochetons et tourelles ainsi que les accessoires tels que tuiles ouvragées, épis de faîtage*, lambrequin* et descentes d'eaux pluviales décorées sont conservés et restaurés ou remplacés à l'identique.

Tous les décors* et les éléments non prévus pour être peints ou recouverts restent apparents.

Les spécificités qui donnent du relief à la façade* : Bow-window*, balcons, jardins d'hiver* sont conservés et restaurés.

*5.4.1.4 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public et à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les équipements techniques* qui ne peuvent être implantés ailleurs qu'en toiture doivent faire preuve d'une intégration soigneuse (parabole transparente ou couleur brique lorsque fixée sur une cheminée dans ce matériau, par exemple).

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

L'implantation et les matériaux des cheminées existantes sont conservées. Lorsque le rehaussement est nécessaire, une modification de la volumétrie est autorisée.

Sur les bâtiments* annexes transformés en habitation les nouvelles cheminées ont soit une mise en œuvre traditionnelle en brique sombre ou pierre, d'aspect massif, soit une mise en œuvre plus contemporaine de type tubulaire, si possible de teinte sombre et mate.

5.4.1.5 Sols

Les sols des cours des fermes sont maintenus ou refaits en matériaux perméables*.

Les parties encore empierrées sont maintenues et restaurées.

5.4.2 Dispositions spécifiques

Ces dispositions spécifiques complètent les dispositions générales décrites à l'article 5.4.1 pour les bâtiments* repérés sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » selon les typologies suivantes :

Typologie de bâtiments*	Dispositions spécifiques
Singulière *(S)*	*Toitures* Les toitures terrasses doivent être conservées et la mise en œuvre de l'acrotère* et de son éventuel décor* doit être maintenu.

5.5 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

L'ensemble des éléments repérés sous la mention « petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.6 Traitement des clôtures*

5.6.1 Clôtures* existantes

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.6.2 et 5.6.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée*(l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues), prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux. Les chaînages* de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues, restaurées ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.6.2 Clôtures* nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leur aspect leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Une hauteur supérieure est admise en cas de réfection ou prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

En secteur Up1 :

Les clôtures* doivent être constituées soit :

- d'un mur-bahut* de 0,5 à 1,10 mètre surmonté ou non d'une grille ou grillage, doublé ou non d'une de haies d'essences variées. L'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.

- d'un grillage de couleur sombre, simple torsion, de préférence galvanisé, d'une hauteur maximale comprise entre 0,80 m et 1,20 m doublée de haies vives d'essences variées. Les clôtures* grillagées seules sont interdites.

En secteur Up2 :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une clôture grillagée à condition qu'elle soit sur borne et doublée d'une haie vive d'essences variées plantée à l'intérieur des parcelles.
- de murs enduits dont les teintes seront en cohérence avec les constructions environnantes. Les murets, représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontés d'éléments ajourés et dont les teintes seront en cohérence avec les constructions environnantes.
- d'éléments ajourés autres que les grillages (ganivelles, barreaux aluminium etc.…).
- de haies végétales diversifiées.

En secteur Up3 :

Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures* sur voie est limitée à **1,50 mètre.**

- Les clôtures* doivent être constituées soit :
- d'un grillage ou une grille d'une hauteur maximale de 1,5 m doublé d'une haie vive d'essences variées.
- d'un mur-bahut* en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

En secteur Up4 :

La hauteur maximale des clôtures* sur voie est limitée à **2 mètres.**

Les clôtures* doivent être constituées soit :

- d'un mur en moellons* apparents ou en matériaux recouverts du même enduit que le bâtiment* principal et chapeauté.
- d'un mur-bahut*, d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical et doublé ou non d'une haie vive d'essences variées.
- d'un grillage de couleur foncée obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences variées.

D'autres types de clôtures pourront être acceptés selon le parti pris architectural du projet.

En secteur Up5 :

La hauteur maximale des clôtures* sur voie est limitée à **2 mètres.**

Les clôtures* doivent être constituées soit :

- d'un mur plein maçonné. Les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m sans excéder 2,40 m.
- d'un mur-bahut* d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage, de lisses ou de palissades en matériaux naturels, de type bois, ou d'aspect bois.
- d'un grillage, souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets d'aspect métallique fin, d'aspect bois ou d'aspect similaire, doublé d'une haie vive d'essences variées.
- d'un assemblage de poteaux ou planches en matériaux naturels, de type bois, ou d'aspect bois, doublé d'une haie vive d'essences locales.

En secteur Up6 :

La hauteur maximale des clôtures* sur voie est limitée à **2 mètres.**

Les clôtures* doivent être constituées soit :

- d'un mur plein réalisé avec un enduit gratté ou lisse de teinte beige légèrement ocrée ou de pierre naturelle typique de la région.
- d'un mur-bahut* d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté d'éléments de clôtures*, à l'exclusion des plaques de type béton.

5.6.3 Clôtures nouvelles sur limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres.

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

En limite de zone agricole ou naturelle, le mur plein maçonné est interdit. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. En cas de mise en place d'une clôture*, celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

En secteur Up2 :

Seuls sont autorisés :

- Les grillages d'une hauteur de 1 à 2 mètres.

- Les murs d'une hauteur maximale de 2 mètres devant s'harmoniser avec constructions et de leurs matériaux.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.7 Traitement des coffrets techniques

Sauf impératif technique s'y opposant, les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés au nu de la façade* ou de la clôture* bâtie. Sur les façades* des bâtiments* patrimoniaux à protéger et Sur les murs de clôtures* repérés au document graphique, les coffrets doivent être dissimulés (portillon en bois ou métal, cadre enduit, …).

Cas des servitudes et impasses privées :

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans la façade* bâtie ou dans l'épaisseur de la clôture* au droit de chaque terrain, ils peuvent être regroupés au contact de la voie publique et intégrés dans un mur de clôture* maçonné ou menuisé (bois ou métal).

5.8 Collectes des déchets ménagers et assimilés

Le stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être intégré dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet ou dissimulés grâce à l'aménagement* de dispositifs légers ou de plantations.

Une ou plusieurs aire(s) de présentation* des déchets doivent être prévues dans les opérations de plus de 5 lots, lorsque le porte à porte n'est pas possible, en limite de voie publique. Elles doivent être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Cas des impasses et voies non accessibles aux véhicules de collecte

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation* doit être aménagée au contact de la voie publique pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation* des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager permettant une insertion qualitative.

Le projet peut prévoir un dispositif commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collectes des déchets ménagers.

5.9 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être de couleur uniforme et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.

Leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade* (ouverture).

Pour les projets créant une emprise au sol* d'au moins 1000 m², les constructions* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations* et sous destinations* suivantes : bureaux, industrie, entrepôt, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, commerce de gros.

Elles sont réalisées en toiture des bâtiments* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

ADAPTATION AU SOL

L'implantation des constructions* sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction* et aux accès* respectent le terrain naturel* et les masses végétales existantes, en particulier boisées, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel* de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel*, et

que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel*.

En secteur Up2 :

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être situé entre 0.15 et 0.50 m. Le niveau de référence est celui de la voirie finie au point le plus haut et au droit du terrain.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL*

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière:

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares);
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Parcs et jardins d'ornements privés** » : le projet doit préserver les éléments qui participent de la composition d'ensemble du parc : les allées, les alignements d'arbres, le(s) arbre(s) remarquable(s), les boisements et bosquets structurants, les massifs ornementaux principaux et lorsqu'elles sont perceptibles depuis l'espace public, les perspectives visuelles sur les constructions existantes*.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions* semi-enterrées et des accès* doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables* et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 emplacements de voiture, sauf impossibilité technique. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Pour les projets de plus de 10 logements, des stationnements supplémentaires visiteurs doivent être mis en place.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations**

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites à l'article 7.3.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux*, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

La zone Up est concernée par les secteurs 2A, 2B et 4 reportés au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 2A - CŒUR DE VILLE, VILLAGE ET HAMEAU DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement véhicules légers pour destinations* autres que logements peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">REGLES DE CALCUL</th></tr>
<tr><th>Projets</th><th>Nombre de places exigées
- Véhicules légers</th><th>Nombre de places exigées
- Vélos</th></tr>
<tr><td>Constructions* nouvelles</td><td>1 place par logement
<u>Sur la commune de Blois</u>, aucune place ne sera exigée pour les projets de 3 logements et moins</td><td rowspan="2">3% de la surface de plancher à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements</td></tr>
<tr><td>Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</td><td>Au moins 0,5 place par logement

Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, aucune place de stationnement n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</td><td>0 place</td><td rowspan="4">0 place</td></tr>
<tr><td>Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat <u>sans création de nouveau logement</u></td><td>0 place</td></tr>
<tr><td>Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant <u>la création de logements ou la création de surface de plancher</u></td><td>Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.
Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par tranche entière de 60m² de surface de plancher.
Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.</td></tr>
<tr><td>Changement de destination* en vue de la création de logements, <u>sans création de surface de plancher</u></td><td>Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.
Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)</td></tr>
</table>

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

REGLES DE CALCUL		
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	**0,3 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	***Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement.* *Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.*	*0 place*
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 100m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	*1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire*	*Selon les besoins*
- Cinéma		*Selon les besoins*	

- Hôtels et autres hébergements touristiques »		*1 place par chambre à partir de la 5ième chambre.* *Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre.* *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	*1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres*

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	<u>Pour les communes du Cœur d'Agglomération</u> : 1 place par 50 m² de surface de plancher <u>Pour les autres :</u> 1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	1 place par 70m² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

SECTEUR 2B – SECTEUR PAVILLONNAIRE DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement véhicules légers pour destinations* autres que logements peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions* nouvelles	*1,5 place par logement*	*3% de la surface de plancher **à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements***
Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	*Au moins 0,5 place par logement* *Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, au moins 0,25 place par logement est exigée.*	
Transformation ou d'amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	*0 place*
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant** à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par **tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

REGLES DE CALCUL		
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	**0,3 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 70m²** de surface de plancher	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	**Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.	0 place
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 75m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire	Selon les besoins
- Cinéma		Selon les besoins	

- Hôtels et autres hébergements touristiques »		1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre. *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 70m²** de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

SECTEUR 4 – SECTEUR PAVILLONNAIRE HORS DU CŒUR D'AGGLOMERATION

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions* nouvelles	*2 places par logement*	*3% de la surface de plancher* ***à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements***
Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	*Au moins 0,5 place par logement*	*0 place*
Transformation ou d'amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule* ***surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant*** *à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par* ***tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

REGLES DE CALCUL		
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	**1 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Commerce de gros* *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 50m²** de surface de plancher	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*
	Changement de destination* (et de sous-destination*) *en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*	**Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.	0 place
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 50m²** de surface de plancher	Non réglementé
- Restauration	*Constructions* nouvelles*	1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire	Selon les besoins
- Cinéma		Selon les besoins	
- Hôtels et autres hébergements touristiques »		1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre. *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 50m²** de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès**, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Un chemin d'accès* piéton peut être considéré comme suffisant dès lors que la distance entre le logement et la voie publique est inférieure ou égale à 100m et lorsque les règles de stationnement le permettent ou qu'une alternative modale à proximité du projet est justifié.

Lorsqu'un chemin d'accès* destiné aux véhicules motorisés dessert moins de 3 logements, la distance entre chaque logement et la voie publique ne doit pas excéder 100m. Dès lors que cette distance et/ou le nombre de logements sont dépassés, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, ainsi que des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres. Il sera privilégié une forme irrégulière, plutôt que ronde ou carrée, accompagnée d'un traitement paysager et d'usages supplémentaires (récréation, détente, …).

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès* aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privés), une disposition de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel* existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées.

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en

vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité/

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous les mentions suivantes « murs en pierres » et « bâtiment* patrimonial à protéger ». Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

Dans les opérations d'ensemble*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

Les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette de la construction* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.5 Zone Ue « Équipements d'intérêt collectif »

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone Ue

La zone Ue correspond aux sites urbains accueillant des équipements d'intérêt collectif ou services publics qui se caractérisent par des dimensions et une occupation des sols spécifiques liées à leur fonction.

La zone Ue comprend des éléments bâtis patrimoniaux et paysagers qui font l'objet de prescriptions particulières édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation. En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines. Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone Ue est une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Elle a vocation à permettre l'évolution des équipements déjà présents et à accueillir les nouvelles constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif notamment dans le domaine des sports, des loisirs, de la culture, de l'enseignement, de la santé, etc.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone Ue et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;
- Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) à préserver ;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones ;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;
- Les linéaires de diversité commerciale ;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 5

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 6

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 6

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 9

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 10

Article 4 : VOLUMETRIE, surfaces non imperméabilisées et Implantation des constructions* 12

Article 5 : CARACTERISTIQUES architecturale, environnementale des constructions* 13

Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* 22

Article 7 : Stationnement des véhicules 23

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 28

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 29

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 30

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 31

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont de plus interdits :

> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone.

> Les démolitions* des bâtiments repérés au document graphique sous la mention « bâtiment patrimonial à protéger », à l'exception de ceux présentant un risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

> Les démolitions* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer », et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés* » et « mares ».

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

La reconstruction à l'identique* d'un bâtiment* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment* initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « *secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques* », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

SONT AUTORISES :

> Les constructions*, installations et aménagements* destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

> Les constructions*, installations et aménagements* destinées aux bureaux et centres de congrès et d'exposition.

> Les constructions* destinées à de l'hébergement.

> Les constructions* destinées aux logements à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'activité principale du secteur, sous forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et que la construction* soit intégrée dans le volume du bâtiment* principal.

> Les constructions* et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures (aires de stationnement, voies routières, ferroviaires, autoroutes, etc.), leurs équipements

> L'installation de pylônes et d'antenne relais à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identitaires de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), dont les perspectives monumentales en direction ou à partir des monuments présents sur le site inscrit par l'UNESCO.

> Les travaux d'aménagement* d'infrastructures (aires de stationnement, voies routières, ferroviaires, autoroutes, etc.)

> Les affouillements et exhaussements des sols* s'ils sont rendus nécessaires par les activités autorisées dans la zone.

> Les aires de stockage et de dépôts si elles sont liées aux constructions*, installation et aménagements* admis dans la zone.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérés au document graphique

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger **», les changements de destination* les changements de destination*, les travaux de réhabilitation* ou d'extension*** doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions*, de l'ordonnancement* du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière*.

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.5.1.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
Espaces Boisés Classés	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.
Parcs et jardins d'ornements privés	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisés sous réserve de respecter la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1.

Arbres remarquables	Les constructions*, installations, aménagements* ainsi que les réseaux et les affouillements sont autorisés uniquement en dehors de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas compromettre le bon développement de l'arbre.
Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux	Les constructions* de type annexes* et locaux techniques liées aux vergers et jardins partagés nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées dans la limite de : • **12 m² d'emprise au sol* maximum et 2,5 mètres de hauteur*** pour chaque abri de jardin ; • **30 m² d'emprise au sol* maximum pour les locaux communs** nécessaires (salle de réunion, stockage, dépôt de matériel et d'outillage).
Alignements d'arbres	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisées en dehors de l'emprise d'alignement des arbres afin de ne pas compromettre le bon développement des sujets qui le compose. L'emprise minimale à prendre en compte correspond à la projection du houppier. Les accès* aux propriétés et les voies ou accès* créés sont admis ponctuellement en tenant compte des arbres existants, afin de limiter les interruptions dans le linéaire.
Venelles	Les occupations du sol sont autorisées si elles ne compromettent pas la continuité et l'accessibilité des venelles existantes.
Haies	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements* : • Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré. • Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant. • En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.
Fossés*, mares	**Le busage des fossés*** est autorisé à condition d'être réalisé : - Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ; - Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative. Lorsque les fossés* assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement* de voirie, les fossés* doivent être réaménagés le long du nouvel axe. **Le comblement des mares** est autorisé uniquement pour les constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère*** et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux au droit de la construction* (article 4).

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4).

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs. Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt à paysager ».

> Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques*, par rapport aux limites séparatives*, par rapport aux cours d'eau et fossés* qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain (article 4). Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les constructions* implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire. Ces dernières doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

> Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* (article 5). Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », des dispositions spécifiques selon la typologie de référence du bâti repéré s'appliquent en plus des dispositions générales.

> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis à préserver, aménager et entretenir qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges des fossés* et des mares.

> Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 7)

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions* (article 4.2) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (article 4.1).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol* maximale autorisée (ES) (article 4.1) et au stationnement (article 7) sont appréciées à l'échelle du terrain d'assiette du projet* et non lot par lot.

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Caractéristiques	Règles
Emprise au sol maximale des constructions* (ES)*	Non réglementée
Hauteur maximale des constructions* (H)*	Non réglementée
Part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace en pleine terre)*	20%
	Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux portant sur une construction existante* non conforme aux présentes dispositions, sous réserve de ne pas aggraver la situation.
	Pour les emprises repérées au document graphique sous la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », le calcul de l'espace de pleine terre* (PT) est le suivant : - Si la surface (S) de l'emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500m², PT = (S) * 0,6 - Si la surface (S) de l'emprise repérée est supérieure à 2 500m², PT = 1500 + (S-2501) * 0,8

4.2 Implantation des constructions*

Caractéristiques	Règles
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**	**En dehors des espaces urbanisés**, le long des routes départementales, les constructions* et installations doivent être implantées à **une distance au moins égale à 7m des bords de chaussée**. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments* d'exploitation agricole ainsi qu'aux réseaux d'intérêt public. **Pour les constructions existantes* qui ne respectent pas les règles d'implantation** précédemment citées, le projet d'extension* ou d'annexes* peut être réalisé dans le prolongement des constructions existantes* afin de préserver la ligne d'implantation de la construction existante*. Le long des autres voies, les constructions* peuvent s'implanter librement. **Pour les constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »,** la surélévation est autorisée si le projet ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* (volumétrie, aspect des matériaux…) et s'il ne dépasse pas la hauteur* maximale autorisée de la zone ou celle des constructions limitrophes.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : retrait supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m. Pour les constructions* situées au contact direct d'une zone Nfr ou Nfc, une implantation supérieure ou égale à 10 mètres doit être respectée.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…).

Dans les secteurs couverts par un périmètre des Monuments Historiques ou délimité des abords, l'Architecte des Bâtiments de France peut édicter des prescriptions supplémentaires afin de garantir l'insertion urbaine et architecturale du projet.

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements* des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

5.1 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

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

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

5.2 Aspect extérieur des constructions existantes* non repérées au document graphique

5.2.1 Façades des constructions**

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

Les matériaux d'aspect contemporain non présents dans la construction* d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser (colorimétrie, proportion) avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques*.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

*5.2.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

*5.2.3 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre.

Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction existante* ou une utilisation de matériaux ou procédés contemporains est autorisée.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »

5.3.1 Dispositions générales

Les dispositions décrites ci-dessous peuvent être complétées par les dispositions spécifiques édictées selon les typologies de bâtiments* définies à l'article 5.3.2.

5.3.1.1 Façades des constructions**

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

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les bardages bois peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant et des constructions* voisines dès lors que le projet est visible depuis les voies et emprises publiques. Les matériaux imitant le bois ou d'aspect métallique sont interdits.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Les ouvrages nécessaires à la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments* (une rampe escamotable par exemple) sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner la disparition d'un perron* ou d'un escalier ouvragé.

*5.3.1.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les menuiseries existantes en bois sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les dessins, profils et découpes des nouvelles menuiseries seront identiques à celles d'origine.

La pose dite « en rénovation » est interdite (prévoir la dépose totale des parties dormantes et ouvrantes).

Les menuiseries doivent suivre la forme du linteau*.

Les encadrements des ouvertures (pierres de taille, briques…) doivent être maintenus ou refaits à l'identique.

Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existant sur la façade* ou les autres façades* de la construction*. Elles doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges.

Pour les nouvelles menuiseries créées, l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans le cas de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

Les anciennes portes de granges peuvent être remplacées par une surface vitrée de type industriel* dans l'emprise exacte de l'ouverture de la porte.

Les portes charretières* en bois ainsi que toute porte en bois encore en place sur les annexes* sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, la nouvelle porte reprendra le dessin de l'ancienne : planches verticales, largeurs inégales le cas échéant.

Dans le cas de travaux de réhabilitation*, le maintien ou la restitution des systèmes d'occultation d'origine est à rechercher. Ainsi, lorsque les façades* comportent des volets :

- **roulants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets battants ou roulants lorsqu'il s'agit du dispositif d'origine à la construction* (cas de certaines constructions* du début du XXème siècle).
- **battants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou reprendre le modèle de volet existant.
- **pliants,** ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets pliants, ou battants s'il s'agit des dispositions d'origine (présence de feuillures, gonds…).

5.3.1.3 Décors des constructions**

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades*, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement*) est interdite.

*5.3.1.4 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée : avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. (densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant pour la tuile plate de ton brun-rouge nuancé) ou ardoises ;

Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction existante* ou une utilisation de matériaux ou procédés contemporains est autorisée.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

5.3.2 Dispositions spécifiques

Ces dispositions spécifiques complètent les dispositions générales décrites à l'article 5.3.1 pour les bâtiments* repérés sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » selon les typologies suivantes :

Typologie de bâtiments*	Dispositions spécifiques
Aristocratique *(AR)*	*Façades* des constructions** Toutes les traces mémoire de l'évolution du bâtiment* (traces d'anciens percements en pierre de taille…) doivent être conservées.
	Ouvertures et menuiseries Les volets roulants sont interdits sur le bâtiment* principal sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*. Les portes d'entrées doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint.
	Toitures La création de lucarnes* et châssis* de toit est interdite sur les constructions principales*. En cas de projet de réfection, les lucarnes* existantes sont conservées ou refaites à l'identique.
Républicaine *(RP)*	*Toitures* Sur les façades* visibles de l'espace public, la création de lucarne* est interdite

5.4 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention **«** petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.5 Traitement des clôtures*

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans les espaces inondables, les règlements des Plans de Prévention du risque Inondation (PPRi) en vigueur peuvent imposer des clôtures ajourées pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux. Il est donc nécessaire de se reporter à ces règlements lorsqu'ils s'appliquent.

5.5.1 Clôtures existantes*

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.5.2 et 5.5.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée*(l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues), prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue*) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux. Les chaînages* de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues, restaurées, ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.5.2 Clôtures nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques**

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Les plaques de type béton sont interdites.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

5.5.3 Clôtures* nouvelles sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres.

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

En limite de zone agricole ou naturelle, le mur plein maçonné est interdit. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. En cas de mise en place d'une clôture*, celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements* qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.6 Traitement des coffrets techniques

Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés au nu de la façade* ou de la clôture* bâtie. **Sur les façades* des bâtiments* patrimoniaux à protéger et sur les murs de clôtures* repérés au document graphique**, les coffrets doivent être dissimulés (portillon, cadre enduit, …).

5.7 Collectes des déchets ménagers et assimilés

Les conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés devront être intégrés dans le volume global du bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet.

5.8 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être, de couleur uniforme, et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.

Leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade* (ouverture).

Pour les projets créant une emprise au sol* d'au moins 1000 m², les constructions* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations* et sous destinations* suivantes : bureaux, industrie, entrepôt, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, commerce de gros.

Elles sont réalisées en toiture des bâtiments* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

ADAPTATION AU SOL

L'implantation des constructions* sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction* et aux accès* respectent le terrain naturel* et les masses végétales existantes, en particulier boisées, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel* de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à

condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel*, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel*.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL*

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Espaces Boisés Classés » :** lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier.
- **« Parcs et jardins d'ornements privés »** : le projet doit préserver les éléments qui participent de la composition d'ensemble du parc : les allées, les alignements d'arbres, le(s) arbre(s) remarquable(s), les boisements et bosquets structurants, les massifs ornementaux principaux et lorsqu'elles sont perceptibles visibles depuis l'espace public, les perspectives visuelles sur les constructions existantes*.
- **« Arbres remarquables »** : l'abattage* n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le nécessite, ou pour des raisons de sécurité publique.
- **« Alignements d'arbres »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences similaires et/ou des arbres présentant un même potentiel de développement.

- **« Haies existantes »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions* semi-enterrées et des accès* doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables* et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 emplacements de voiture, sauf impossibilité technique. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne

peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations**

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent

être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux*, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

La zone Ue est concernée par le secteur 6 reporté au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 6 - EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement véhicules légers pour destinations* autres que logements peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions* nouvelles	**1 place par logement**	*3% de la surface de plancher* ***à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements***
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule* ***surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant*** *à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par* ***tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

REGLES DE CALCUL		
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	*Pour le Cœur d'Agglomération : 0,3 place par logement* *Pour les pôles relais : 0,7 place par logement* *Pour les autres communes : 1 place par logement*	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* Equipement d'intérêt collectif et services publics

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	Pour les communes du Cœur d'Agglomération : 1 place par 50 m² de surface de plancher Pour les autres : 1,5% de la surface de plancher

> Les destinations* « Commerce et activités de services », « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », « Exploitation agricole et forestière » ne sont pas réglementées.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Lorsque la longueur d'un chemin d'accès*, destiné aux véhicules motorisés, entre la construction* et la voie est supérieure à 100m, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, ainsi que **des caractéristiques de l'environnement urbain.**

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres. Il sera privilégié une forme irrégulière, plutôt que ronde ou carrée, accompagnée d'un traitement paysager et d'usages supplémentaires (récréation, détente, …).

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès* aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privés), une disposition de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire

se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel* existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente
dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité.

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible. **Une attention particulière** doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous les mentions suivantes **« murs en pierres » et « bâtiment* patrimonial à protéger ».** Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

Dans les opérations d'ensemble*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

Les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette de la construction* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.6 Zone UA « Artisanale et industrielle »

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone UA

La **zone UA** couvre principalement d'activités liées aux secteurs industriels et de la construction*.

Ce tissu urbain se caractérise par un paysage qui concentre des bâtiments* d'activités à l'architecture relativement standardisée (structures métalliques, ouvertures limitées, …). Les volumes sont généralement simples, et font apparaître en tant que de besoin leur process (cheminées, conduits, silos, tours de séchage...). Les bâtiments* peuvent être de taille importante et comporter des équipements bruyants ou présentant des risques technologiques. Les besoins de stockage extérieur et d'aire de manœuvre peuvent également être conséquents, avec un potentiel impact paysager lorsque leur intégration n'a pas été réfléchie.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter.

La zone UA se décompose en trois secteurs qui se distinguent d'une part par les activités présentes et souhaitées (destinations* et sous-destinations*) mais aussi par leurs règles de hauteur* :

- **Dans le secteur UA1 « grand parc ou site industriel »**, l'objectif est de permettre l'implantation et le développement des grandes industries, d'entreprises de la construction* et d'activités logistiques, ainsi que l'accueil d'activités complémentaires à ces entreprises (ex : bureaux d'études industriels, marchands de matériaux, loueurs de matériel de chantier, siège social etc.). Ce secteur autorise de grandes hauteurs* et des emprises importantes, et est utilisé pour les grandes industries isolées.
- **Dans le secteur UA2 « parc à dominante artisanale »,** l'objectif est de permettre l'implantation et le développement d'activités artisanales sans espace de vente relevant de la destination « autres activités du secteur secondaire et tertiaire » et d'industries nécessitant une logique de proximité, ainsi que des services et autres activités tertiaires non concurrentielles des centralités. Les gabarits* y sont plus mesurés qu'en UA1.
- **Dans le secteur UA3 « parc industrialo-agricole »**, l'objectif est de permettre une mixité déjà observable entre des activités industrielles et artisanales d'une part, et des activités agricoles ou liées au secteur primaire (coopérative agricole, stockage de granulats, scierie, etc.). Ce secteur permet donc des gabarits* importants nécessaires à certaines de ces installations et concerne par ailleurs les parcs d'activités en zone inondable, où la dimension agricole est une des pistes de mutation possible.

La zone UA comprend des éléments paysagers qui font l'objet de prescriptions spécifiques édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.

Les secteurs sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°4.1.3) qui s'appliquent sur le secteur en complément des dispositions du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRt). En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines. Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone UA est une zone urbaine **à vocation économique** destinée à maîtriser l'évolution des parcs d'activités et sites principalement dédiés aux activités qui n'engendrent pas une fréquentation importante par le grand public, mais peuvent générer des flux importants de poids lourds, d'utilitaires voire d'engins agricoles

Au vu de ces caractéristiques, ce secteur à vocation à accueillir des activités compatibles avec les risques et nuisances, et ne compromettant pas, par leur sensibilité, les possibilités de développement des entreprises en place.

Le règlement de la zone vise à :

- Assurer leur compatibilité avec l'évolution des parcs d'activités et leur vocation dominante telle que définie par les OAP sectorielles, notamment en veillant à leur compatibilité avec les implantations existantes, par exemple avec les risques et nuisances qu'elles induisent, et à ce qu'elles ne compromettent pas, par leur sensibilité, les possibilités de développement du parc d'activités ;
- Favoriser la mixité des activités tout en veillant à préserver la cohérence des environnements, et ainsi à gérer les nuisances et anticiper les risques de conflits d'usage ;
- Favoriser l'intégration paysagère, architecturale et environnementale des projets au service du paysage des parcs d'activités.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone UA et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;
- Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) à préserver ;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones ;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;
- Les linéaires de diversité commerciale ;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

..... 6

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 6

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 7

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 8

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 11

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 12

Article 4 : Volumétrie, surfaces non IMPERMEABILISEES ET implantation des constructions* 13

Article 5 : CARACTERISTIQUES architecturale, environnementale des constructions* 21

Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* 30

Article 7 : Stationnement des véhicules 36

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux..... 41

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 42

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 43

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique.....44

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

Toutes les occupations et utilisations du sol, qui ne sont pas interdites à l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2, sont autorisées sans conditions.

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Les constructions* et installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2, en UA3.

> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone.

> Les constructions* nouvelles destinées à l'habitat.

> Les constructions* nouvelles destinées à l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le cinéma, les hôtels et les autres hébergements touristiques, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> Les constructions* nouvelles destinées au centre de congrès et d'exposition.

> L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

> Les terrains affectés au garage collectif des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs*.

> L'aménagement* des terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

> Le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

> L'installation de caravane, autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des terrains prévus à cet effet.

> L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> L'installation de résidences démontables* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (Habitations Légères de Loisirs).

> Les parcs d'attractions permanents.

> Les affouillements ou exhaussements du sol* non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

> Les dépôts et stockages de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.

> Les démolitions* des bâtiments repérés au document graphique sous la mention « bâtiment patrimonial à protéger », à l'exception de ceux présentant un risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

> Les démolitions* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer», et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés* » et « mares ».

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.0), dont les périmètres sont reportés au document graphique, et thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

La reconstruction* à l'identique* d'un bâtiment* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment* initial.

La reconstruction d'un bâtiment* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés dans le règlement graphique par la mention *« secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques »,* les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être compatibles avec le fonctionnement et la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques telle qu'elle est définie dans les OAP sectorielles, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, nuisances, risques et dangers.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

Pour l'application de cet article, le fonctionnement et/ou la vocation dominante sont définis dans les OAP sectorielles quand le site ou le parc d'activités est concerné.

2.3.1 SONT AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA

> La sous-destination* **industrie** à condition d'être compatible - notamment en termes de nuisances induites, de contraintes de sécurité, de fréquentation par des engins ou par le public - avec la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques où les constructions* s'inscrivent.

> La destination* équipement d'intérêt collectif et services publics et les sous-destinations* activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros et bureaux à condition d'être compatibles (*notamment en termes de sensibilité aux nuisances des activités artisanales et industrielles et de fréquentation par un public étranger aux activités du parc d'activités)* avec le fonctionnement et la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques où les constructions* s'inscrivent.

> Des activités relevant de la sous-destination artisanat et commerce de détail uniquement si l'OAP sectorielle les mentionnent.

> Les locaux nécessaires à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrés au bâtiment* d'activité et de ne pas dépasser 35m² de surface de plancher par unité foncière*.

> Les espaces de démonstration ou d'exposition de produits (showroom), les magasins d'usine et autres locaux similaires, directement liés et complémentaires à l'activité principale des constructions* de l'unité foncière*.

> Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts autres que ceux interdits à l'article 1, à condition d'être liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière*.

> Les extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-HD relevant de sous destinations* non autorisées dans la zone autres que la sous-destination* « logement » dans la limite de 10% de l'emprise au sol* de la construction*, sans pouvoir dépasser 250 m² par unité foncière*.

> Les extensions* des logements existants à la date d'approbation du PLUi-HD sous réserve qu'elles soient limitées à 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol* supplémentaire, réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> Les annexes* d'un logement existant à la date d'approbation du PLUi-HD dans la limite de 50 m². Ces constructions* peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

2.3.2 EST AUTORISEE EN PLUS DU 2.3.1 DANS LE SECTEUR UA3

> La destination* **exploitation agricole et forestière,** à condition d'être compatible - notamment en termes de nuisances induites, de contraintes de sécurité, de fréquentation par des engins ou par le public - avec la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques où les constructions* s'inscrivent.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérées au document graphique

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention **« bâtiment* patrimonial à protéger », les travaux de réhabilitation* ou d'extension*** doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions*, de l'ordonnancement* du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière*.

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.5.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
Espaces Boisés Classés	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.
Arbres remarquables	Les constructions*, installations, aménagements* ainsi que les réseaux et les affouillements sont autorisés uniquement en dehors de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas compromettre le bon développement de l'arbre.

Fond de jardins à constructibilité limitée	Seules les extensions* des constructions existantes* et les annexes* sont autorisées sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 4.1.
Alignements d'arbres	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisées en dehors de l'emprise d'alignement des arbres afin de ne pas compromettre le bon développement des sujets qui le compose. L'emprise minimale à prendre en compte correspond à la projection du houppier. Les accès* aux propriétés et les voies ou accès* créés sont admis ponctuellement en tenant compte des arbres existants, afin de limiter les interruptions dans le linéaire.
Venelles	Les occupations du sol sont autorisées si elles ne compromettent pas la continuité et l'accessibilité des venelles existantes.
Haies	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements*: • Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré. • Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant. • En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.
Fossés, mares	**Le busage des fossés*** est autorisé à condition d'être réalisé : • Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ; • Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative. Lorsque les fossés* assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement* de voirie, les fossés* doivent être réaménagés le long du nouvel axe. **Le comblement des mares** est autorisé uniquement pour les constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau* entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère*** et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux au droit de la construction* (article 4).

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4)

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs (article 4 et 6). Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager ».

> Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques*, par rapport aux limites séparatives* qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain (article 4).

> Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* (article 5). Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », des dispositions spécifiques selon la typologie de référence du bâti repéré s'appliquent en plus des dispositions générales.

> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis à préserver, aménager qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges du fossé* et des mares.

> Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement définies par secteurs (article 7)

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

<table>
<tr><th>Caractéristiques</th><th>UA1</th><th>UA2</th><th>UA3</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)</td><td colspan="3">Non réglementée</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », l'emprise au sol* maximale autorisée résulte de l'application de la part minimale de surface non imperméabilisée à conserver.</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Hauteur* maximale des constructions* (H)</td><td>(H) inférieure ou égale à 20 m</td><td>(H) inférieure ou égale à 10 m</td><td>(H) inférieure ou égale à 10 m</td></tr>
<tr><td colspan="3">Une hauteur* supérieure est admise, sans toutefois être supérieure à 40 m en UA1 et 15 m en UA2 et UA3 lorsqu'elle est justifiée par des process spécifiques nécessaires à des activités relevant des destinations* et sous-destinations* Exploitation agricole ou forestière, Industrie, ou Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (silo de stockage, tour de séchage, cheminée, etc.), sous réserve de limiter au maximum l'emprise au sol* nécessaire à ces besoins.</td></tr>
<tr><td colspan="3">La hauteur* maximale définie ci-dessus doit être modulée, le cas échéant, en fonction de l'implantation de la construction* ou de la partie de construction* concernée par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives*, selon les règles définies à l'article 4.3.1</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi-HD, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d'une annexe*, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser modulée, le cas échéant, en fonction de l'implantation de la construction* ou de la partie de construction* concernée par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives*, selon les règles définies à l'article 4.3.1.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », la surélévation est autorisée si le projet ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* (volumétrie, aspect des matériaux…) et s'il ne dépasse pas la hauteur* maximale autorisée de la zone ou celle des constructions limitrophes.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Les règles de hauteur* de constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, etc.).</td></tr>
<tr><td>Part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace en pleine terre*)</td><td colspan="3">La part minimale de surfaces non imperméabilisées est définie selon la taille des projets d'après les règles définies à l'article 6.4 du présent règlement.

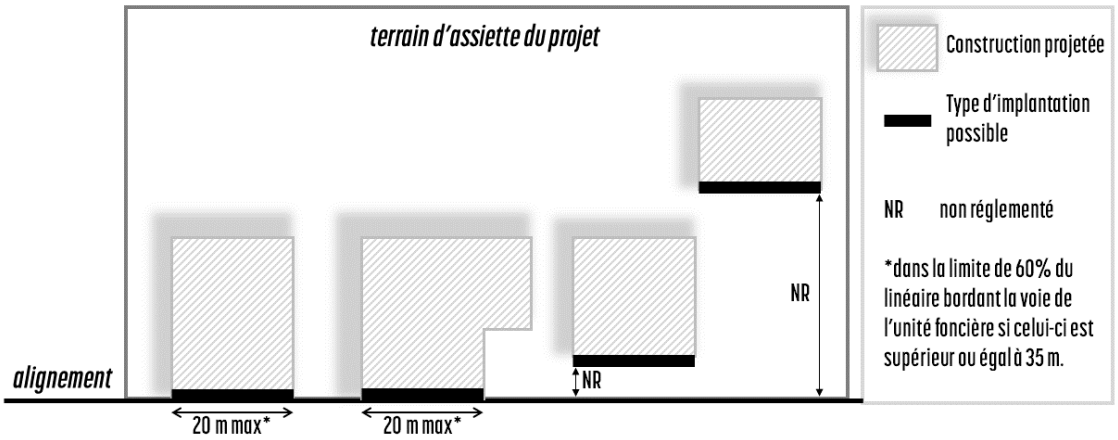
Toutefois, pour les emprises repérées au document graphique sous la mention « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », le calcul de la surface de pleine terre* (PT) est le suivant :
• Si la surface (S) de l'emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500m²,
PT = (S) * 0,6
• Si la surface (S) de l'emprise repérée est supérieure à 2 500m²,
PT = 1500 + (S-2501) * 0,8</td></tr>
</table>

4.2 Implantation des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

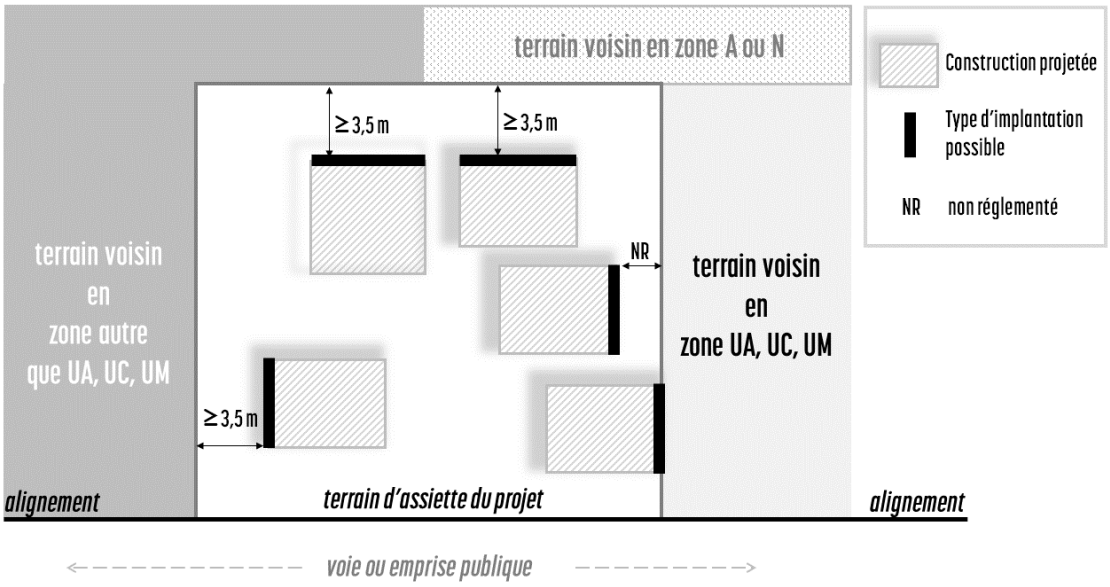
Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques	Nonobstant les règles définies ci-après, le choix d'implantation doit dans tous les cas être adapté, et peut être imposé, pour répondre : • Aux obligations de retraits spécifiques pouvant être imposés vis-à-vis de certaines voies repérées au document graphique (route départementale et voies ferrées notamment), • Aux enjeux de sécurité publique ou industrielle, • Ou en application des dispositions des OAP.
	Par rapport aux voies et emprises publiques, la construction* s'implante **sur tout ou partie de la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique ou en retrait,** en respectant les conditions suivantes : • Le linéaire de construction* implanté à l'alignement est limité à : - **20 m d'un seul tenant** (des décrochés de façade* sont alors organisés au-delà de 20 m) - et **60% du linéaire** bordant la voie de l'unité foncière* si celui-ci est supérieur ou égal à 35 m. … et fait l'objet de **prescriptions qualitatives** *(voir article 5).* • En cas de retrait de la construction* ou d'une partie de la construction*, l'espace au contact de la voie fait alors l'objet de **prescriptions qualitatives** *(voir article 4.3.2).*
	Lorsque le projet s'inscrit entre deux constructions existantes* de part et d'autre sur des unités foncières mitoyennes, l'implantation des nouvelles constructions* peut être imposée à l'alignement ou en retrait de l'une de ces constructions*, pour des raisons de rythme architectural ou urbanistique.
	Les extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-HD qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus doivent veiller à ne pas augmenter la hauteur* maximale existante dans une bande de 6 m de large, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique.
	Les constructions* implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire doivent respecter un recul de 2 mètres.

*Image non prescriptive – **résumé des types d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques***



Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*	Nonobstant les règles définies ci-après, le choix d'implantation doit dans tous les cas être adapté, et peut être imposé, pour répondre : • Aux enjeux de sécurité publique ou industrielle, • Ou en application des dispositions des OAP.
	Par rapport aux limites séparatives*, la construction* s'implante **en limite ou en retrait.** En cas de limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, la construction* : • s'implante avec un retrait supérieur ou égal à 3,5 m • et respecte les principes de hauteur* définis à l'article 4.3.1 dès lors que la zone limitrophe n'est pas une zone A ou N.
	Pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-HD qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus au regard d'une limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, **les extensions* doivent respecter** un retrait supérieur ou égal à celui observé par la construction existante* et ne pas augmenter la hauteur* maximale existant dans une bande de 6 m de large comptés à partir de ladite limite.

*Image non prescriptive – **résumé des types d'implantations par rapport aux limites séparatives***



4.3 Règles à adapter en fonction de l'implantation du projet

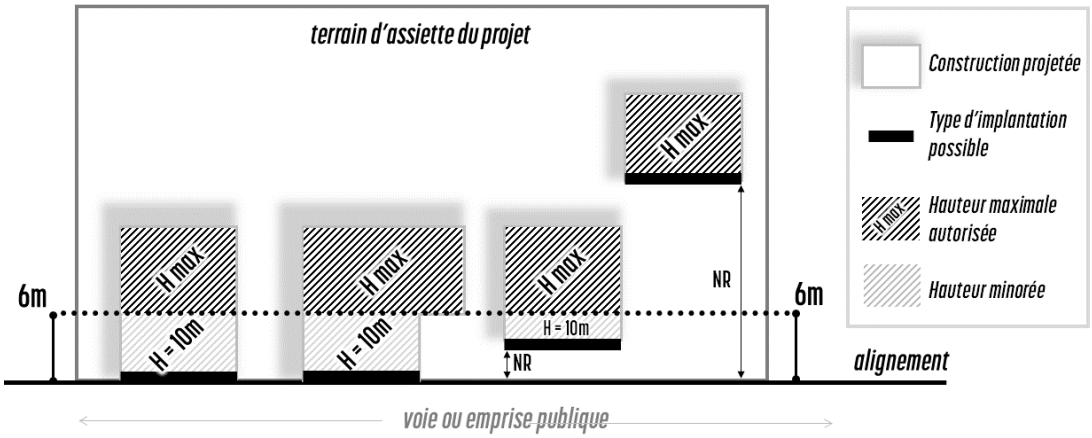
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.3.1. Adaptation de la hauteur des volumes bâtis*

Par rapport aux voies et emprises publiques :

En cas d'implantation dans une bande de 6 m de large comptée à partir de la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique, la hauteur* de la construction* ou partie de construction* implantée dans cette bande est **inférieure ou égale à 10 m.**

*Image non prescriptive / **par rapport aux voies et emprises publiques***



Par rapport aux limites séparatives*

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, et dès lors qu'il ne s'agit pas d'une zone A ou N :

- la hauteur* de la construction* ou partie de construction* implantée dans une bande de 6 m de large comptée à partir de la limite est inférieure ou égale à 7 m.
- au-delà de cette bande, la hauteur* de la construction* ou partie de construction* respecte la hauteur* maximale des constructions* définie ci-avant

Voir schéma 1 page suivante

- … et, en secteur UA1, est modulée proportionnellement à la distance de retrait entre la construction* ou partie de construction* et ladite limite de telle sorte que la hauteur* soit inférieure ou égale à la distance de retrait.

Voir schéma 2 page suivante

*Schéma n°1 : Image non prescriptive / **par rapport aux limites séparatives***

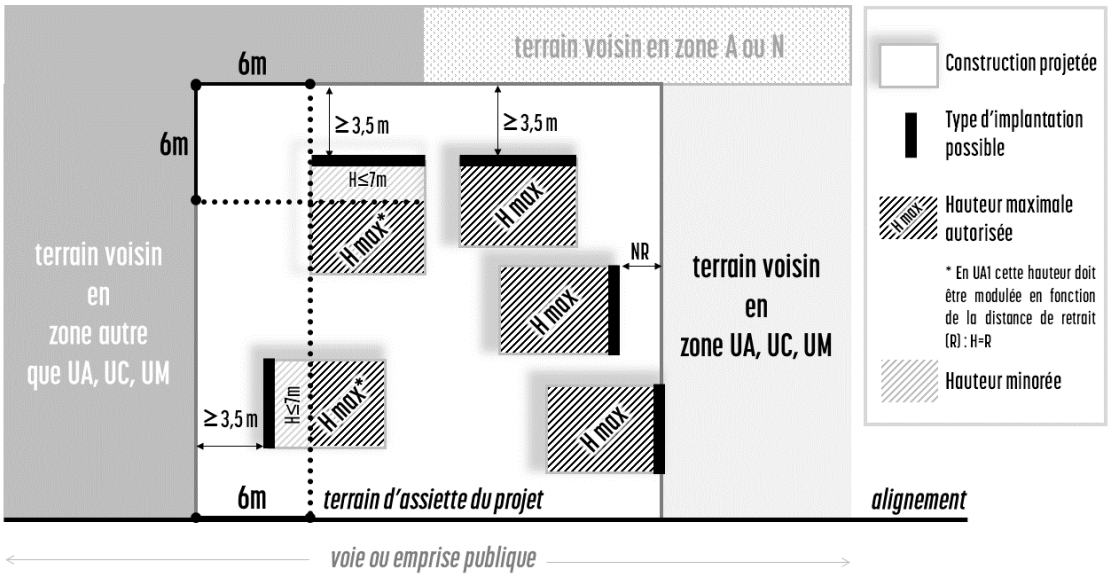
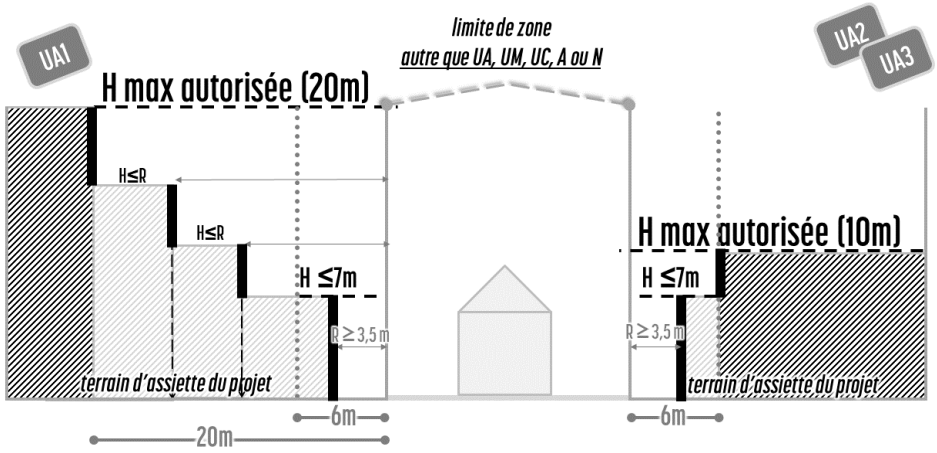


*Schéma n°2: Image non prescriptive / **principe de hauteur* modulée par rapport aux limites de zones***



4.3.2. Traitement de l'espace au contact des limites

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux projets engendrant **moins de 250 m² d'emprise au sol* sur une unité foncière* déjà bâtie à la date d'approbation du PLUi-HD** (en cas de projets successifs, les emprises au sol se cumulent).*

À moins qu'il ne soit bordé par une emprise publique remplissant déjà une fonction de transition paysagère d'au moins 6 mètres de largeur, **l'espace au contact des limites – quand il existe - doit faire l'objet d'un ou plusieurs des traitements suivants** (voir principes de composition page suivante) adaptés en fonction du type d'implantation de la construction* (voir tableau ci-dessous).

	Type de traitement de l'espace imposé à minima *voir descriptif pages suivantes*			
Implantation de la construction*	*Ouvert*	*Bande de pleine terre*	*Haie*	*Îlot vert*
…. par rapport à une voie ou emprise publique*				
un retrait inférieur ou égal à 6 m	●			
avec un retrait supérieur à 6 m		● ou	● ou	●
…. par rapport aux limites séparatives*				
… d'autres unités foncières* situées en zone UA, UM ou UC				
Avec un retrait inférieur ou égal à 3,5 m		●		
Avec un retrait supérieur à 3,5 m	*Il n'est pas fixé de règle*			
…. autres limites séparatives*				
quel que soit le retrait		● +	●	

Lorsqu'une unité foncière* est bordée par plus de deux voies ou emprises publiques*, il pourra être fait application, au-delà de la deuxième limite, des règles définies pour une implantation par rapport aux limites séparatives*, à condition qu'aucun accès* n'ouvre vers cette voie ou emprise publique*, et sous réserve des dispositions éventuellement prévues par les OAP sectorielles concernant le cas échéant l'unité foncière*.

Principes de composition par type de traitement :

L'OAP thématique définit et illustre les principes de mise en œuvre de ces espaces.

Type ouvert

L'espace est non bâti et au moins en partie végétalisé (arbuste, arbre, ou strate herbacée).

La clôture* - si elle existe - doit assurer une forte perméabilité visuelle entre l'espace public et la façade* de manière à faire participer cet espace à la qualification du paysage perceptible depuis la rue.

Type bande de pleine terre*

L'espace est non bâti et constitué à minima d'une **bande en pleine terre* mesurant au moins 3 mètres au contact de la limite**, si nécessaire interrompue au droit des accès*. Cette bande est à minima traitée en espace enherbé et peut accueillir des plantations (arbuste, arbre).

Dans le cas d'un retrait inférieur ou égal à 3,5 mètres, cette bande peut être réduite pour satisfaire à l'exigence de surfaces strictement nécessaires au pied des bâtiments* (drainage, descente de gouttière, etc.).

Type haie

L'espace est non bâti et constitué d'une **bande en pleine terre* au moins plantée :**

- d'une haie arbustive ou d'un alignement d'arbres
- composé(e) de plusieurs essences locales

Sa largeur est ainsi adaptée au type de plantation qu'elle supporte.

Type îlot vert

L'espace est non bâti et traité en **espace de pleine terre*, à hauteur de 30% au moins de la surface de la marge de recul.** Cet espace est enherbé et peut accueillir des plantations (arbuste, arbre).

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions des articles 5.1, 5.2 et 5.9 ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.1 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

L'extérieur des façades* doit présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux.

Le traitement de façade* doit être adapté à son contexte et veiller à son insertion aux différentes échelles de perception.

5.1.1 Façade implantée en limite de voie ou d'emprise publique*

Une façade* implantée en limite de voie ou d'emprise publique :

- ne peut constituer une façade* aveugle. Elle doit comprendre au moins une ouverture (baie, porte, accès* véhicule);
- doit être rythmée par la composition architecturale de la façade* (rupture du volume, modénature, etc.) à laquelle peuvent contribuer les ouvertures créées en façade*.

Le traitement et la composition de façade* doivent notamment permettre de rythmer les perceptions depuis l'espace public à hauteur de piéton.

5.1.2 Façade tournée vers une limite séparative* à l'interface avec une zone A ou N*

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels.

5.1.3 Façade tournée vers une limite séparative* à l'interface avec une zone U ou AU habitée (Uj, Ui, Uv, 1AUi-v-j, Up)*

La façade* orientée vers la limite séparative* doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

5.1.4 Toiture des constructions nouvelles*

Les toitures sont traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments*.

Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public.

*5.1.5 Les annexes**

La création d'annexes* doit :

- s'attacher à créer une cohérence avec le bâtiment* existant,
- être réalisée avec le même soin que celui apporté à une autre construction* neuve,
- chercher à améliorer la qualité architecturale et l'insertion dans l'environnement du projet, à la mesure de l'ampleur des interventions envisagées.

En conséquence, les dispositions prévues à l'article 5.9 et 6.4 pour les constructions* nouvelles s'appliquent également à ces projets, à partir de 250 m² d'emprise au sol* créée.

5.2 Aspect extérieur des constructions existantes* non repérés au document graphique

5.2.1 Activités

L'adaptation, l'extension* ou la reconstruction* partielle de constructions existantes* doivent :

- s'attacher à créer une cohérence avec le bâtiment* existant,
- être réalisées avec le même soin que celui apporté à une autre construction* neuve,
- chercher à améliorer la qualité architecturale et l'insertion dans l'environnement du projet, à la mesure de l'ampleur des interventions envisagées.

En conséquence, les dispositions prévues à l'article 5.9 et 6.4 pour les constructions* nouvelles s'appliquent également à ces projets, à partir de 250 m² d'emprise au sol* créée.

5.2.2 Habitations

5.2.2.1 Façades des habitations*

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

5.2.2.2 Ouvertures et menuiseries des habitations

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

5.2.2.3 Toiture des habitations

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée :

- avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en oeuvre (densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant pour la tuile plate de ton brun-rouge nuancé) ou ardoises ;
- en utilisant des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en oeuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée.

Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux précédemment mentionnés.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »

5.3.1. Dispositions générales

5.3.1.1 Façades des constructions**

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

Les enduits sont réalisés au mortier* de chaux et de sables locaux et doivent affleurer au maximum les éléments d'encadrement et de décor*. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Les enduits de type « tyrolien* » ou « écrasés* » sont interdits.

Les enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux *(ton beige sable légèrement ocré selon la dominante locale. Leur tonalité doit être légèrement plus soutenue que celle du tuffeau).*

Les soubassements*, encadrements d'ouvertures, chaînages*, appuis de fenêtre, corniches, ornementations de toitures ainsi que les autres **éléments de modénature** doivent être préservés.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les bardages bois peuvent être autorisés. Toutefois, les matériaux imitant le bois ou d'aspects métalliques sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Le choix des matériaux et dispositifs de mise en œuvre des travaux d'isolation en façade* pour l'amélioration de la performance énergétique doivent permettre de préserver la composition architecturale du bâtiment* (éléments de décors*, ouvertures, volets…) et l'intégration du projet avec les constructions* voisines.

Les ouvrages nécessaires à la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments* (une rampe escamotable par exemple) sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner la disparition d'un perron* ou d'un escalier ouvragé.

*5.3.1.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

L'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

*5.3.1.3 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.1.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public et à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

5.3.2 Dispositions spécifiques

Ces dispositions spécifiques complètent les dispositions générales décrites à l'article 5.3.1 pour les bâtiments* repérés sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » selon les typologies suivantes :

Typologie de bâtiments*	Dispositions spécifiques
Singulière *(S)*	*Toitures* Les toitures terrasses doivent être conservées et la mise en œuvre de l'acrotère* et de son éventuel décor* doit être maintenu.

5.4 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention **«** petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.5 Traitement des clôtures*

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », l'emploi du PVC ou de matériaux assimilés est interdit.

Dans les espaces inondables, les règlements des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) en vigueur peuvent imposer des clôtures ajourées pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux. Il est donc nécessaire de se reporter à ces règlements lorsqu'ils s'appliquent.

5.5.1 Clôtures* existantes

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.5.2 et 5.5.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée*(l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues) prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux. Les chaînages* de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues et restaurées ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.5.2 Clôtures nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques*

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leur aspect, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Elles s'inscrivent notamment en cohérence avec les principes définis aux articles 4.2 et 4.3.2 pour s'adapter au traitement du rapport avec l'espace public.

Les clôtures* ont **une hauteur maximale de 1,80 mètre**. La hauteur de clôture* peut être majorée jusqu'à 2 mètres si elle est justifiée par des exigences renforcées de sécurité ou pour les secteurs jouxtant les emprises ferroviaires.

Les clôtures* sont réalisées en **grillages à maille rectangulaire soudée de couleur sombre.** D'autres types de traitement peuvent être autorisés lorsqu'ils sont justifiés en termes d'harmonie avec le paysage environnant ou celui de la rue, ou en termes de projet architectural et paysager en lien avec le bâti que la clôture* accompagne ou définis à l'échelle de plusieurs unités foncières notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble*.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

5.5.3 Clôtures nouvelles sur limites séparatives**

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit.

En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. Toutefois, en cas de mise en place d'une clôture* celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements* qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.6 Traitement des coffrets techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception (par leur choix de localisation, traitement et leur intégration au traitement architectural et paysager de la construction*) pour les constructions* neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite.

5.7 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être intégrés dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet.

5.8 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être, de couleur uniforme, et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.
Pour les projets créant une emprise au sol* d'au moins 1000 m², les constructions* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations* et sous destinations* suivantes : bureaux, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, centres de congrès et d'exposition, commerce de gros.

Elles sont réalisées en toiture des bâtiments* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel* de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel*, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel*.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL*

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en précisent les principes d'insertion.

5.9 Règles à adapter en fonction de l'ampleur du projet

A la date d'approbation du PLUi-HD, si le(s) projet(s), crée(nt) plus de 250 m² d'emprise au sol* [en cas de projets successifs, l'emprise au sol* se cumule], les objectifs définis aux articles 5.9.1 et 5.9.2, fixés en fonction de l'importance du projet, doivent être respectés.

Dans le cas de l'extension* ou de la démolition*/reconstruction partielle d'un bâtiment* *(l'extension* ou la démolition*/reconstruction étant supérieures à 250 m² d'emprise au sol* en une fois, ou atteignant ce seuil par des projets successifs)*, cette règle peut s'appliquer aux seules parties créées et/ou aux parties existantes du bâtiment* concerné (par exemple en retravaillant une façade* ou l'entrée du bâtiment* existant).

*5.9.1. Jeux d'aspect**

Tout projet doit comprendre **plusieurs aspects différents** (matériaux, jeu de textures) dont la composition contribuera à **l'insertion** paysagère **et/ou à l'expression du fonctionnement architectural de la construction*.** Le nombre d'aspects différents minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en précisent les principes de mises en œuvre.

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	**> 250 m² et < 1000 m²**	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
JA	Nombre d'aspects différents (au minimum)	**-**	**2**	**3**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

*5.9.2. Évènement architectural**

Tout projet de plus de 250 m² doit contribuer à créer, par les jeux de volumes, d'aspect, et la gestion des fonctions, **au moins un « évènement architectural* ».** Le nombre minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent le type d'évènement pouvant être considéré comme évènement architectural au sens du présent article.

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	**> 250 m² et < 1000 m²**	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
EA	Nombre d'évènements architecturaux *	**-**	**1**	**2**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Espaces Boisés Classés »** : lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier.
- **« Arbres remarquables »:** l'abattage* n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le nécessite, ou pour des raisons de sécurité publique.
- **« Alignements d'arbres »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences similaires et/ou des arbres présentant un même potentiel de développement.
- **« Haies »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions* semi-enterrées et des accès* doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Ils sont ainsi conçus **de manière à limiter** :

- **les surfaces imperméabilisées et le rayonnement de chaleur au sol**, notamment lorsque les places de stationnement sont destinées aux véhicules légers pour lesquelles le recours à des matériaux clairs et/ou perméables doit être favorisé;
- **et la conception de grandes surfaces d'un seul tenant**, en particulier lorsqu'elles sont très perceptibles depuis l'espace public : les places de stationnement destinées aux véhicules légers sont alors réparties en plusieurs endroits de l'unité foncière*.

Dans tous les cas, les surfaces dédiées au stationnement de plus de 500 m², si elles ne sont pas réalisées en ouvrage, doivent être fractionnées par des espaces enherbés et plantés d'arbres, selon les principes de traitement proposés dans l'OAP thématique économie.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Si cette fonction est assurée par d'autres dispositifs (type ombrières) les plantations peuvent être regroupées en un ou plusieurs endroits. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques* non intégrés dans le bâtiment* doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté.
- Situés à plus de 1 mètre compté à partir de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.

6.4 Règles à adapter en fonction de l'ampleur du projet

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L'article 6.4.1 s'applique aux projets **créant 250 m² et plus de surfaces artificialisées***.

Les articles 6.4.2 et 6.4.3 s'appliquent en plus aux projets **créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol*.**

6.4.1 Compensation des surfaces artificialisées

Les projets contribuant à créer 250 m² et plus de surfaces artificialisées* doivent limiter leur impact sur l'environnement en réalisant des aménagements* visant à **compenser l'équivalent de la moitié de la surface artificialisée* sur l'unité foncière*.**

Plusieurs types de surfaces ou éléments paysagers peuvent répondre à cet objectif, et leur surface est ainsi coefficientée :

SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coeff.
Surface de pleine terre*	**2**
SURFACES ÉCO-AMÉNAGÉES	
Surfaces non végétales partiellement perméables *Exemple : dalle gazon, graviers, sable tassé, béton poreux, pavés à joints creux*	**1**
Surfaces imperméables recouvertes de substrat végétal *Exemple : toiture végétalisée, espace vert sur dalle*	**1**
SURFACES OPTIMISÉES	
Aire de stationnement en ouvrage *Exemple : rdc ou sous-sol consacré au stationnement, parking à étage*	**1**
Surfaces dédiées à l'exploitation de l'énergie solaire *Exemple : panneaux photovoltaïques en toiture ou sur ombrières.*	**1**

ÉLÉMENTS PAYSAGERS COMPENSATOIRES	Équivalent m²
1 arbre planté ou conservé	**25 m²**
1 arbre protégé ou dont la plantation est imposée par le règlement graphique ou une OAP sectorielle	**50 m²**
1 motif paysager* supplémentaire en plus des obligations définies à l'article 4.3.2	**200m²**

Dans le cas d'un projet sur une unité foncière* déjà en partie artificialisée, qu'il relève de la création d'emprise au sol* supplémentaire et/ou de l'aménagement* d'une surface jusqu'alors non artificialisée (exemple : création d'un parking), le porteur de projet a le choix entre :

- Justifier qu'il répond à la présente règle à l'échelle de l'unité foncière* (existant + projet)
- Montrer que la somme des surfaces artificialisées nouvelles est compensée par leur optimisation ou leur éco-aménagement et/ou par la requalification d'autres surfaces déjà artificialisées sur l'unité foncière* (exemples : plantations d'arbres sur les parkings, installation d'ombrières photovoltaïques, etc.)

6.4.2 Intégration paysagère de la gestion des eaux pluviales

Les projets créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol* doivent permettre de valoriser la gestion des eaux pluviales dans le projet architectural ou paysager, au service des usages de la construction* ou de ses abords (arrosage, zone humide, …).

L'OAP thématique présente des modèles d'intégration.

*6.4.3 Motifs paysagers**

En plus des obligations générées par les articles 6.4.1 et 6.4.2, les projets créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol* doivent contribuer à créer au moins un « motif paysager* », parmi ceux listés ci-après. Le nombre minimum de motif imposé est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	> 250 m² et < 1000 m²	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
MP	Nombre de motifs paysagers* (au minimum)	**-**	**-**	**1**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

Les principes quantitatifs suivants permettent de raccrocher le projet à l'un des motifs suivants, dont les principes de composition qualitatifs sont définis dans l'OAP thématique.

Ils peuvent :

- être combinés entre eux en additionnant le cas échéant leurs surfaces et obligations de plantations minimales.
- contribuer à répondre simultanément aux objectifs qualitatifs et quantitatifs d'autres prescriptions (traitement des espaces au contact des limites, compensation des surfaces artificialisées).

Motifs linéaires

	Dimensionnement	Composition à minima
La « frange bocagère »	- largeur moyenne d'**au moins 4 m** comptés à perpendiculairement de ladite limite. - positionnée sur au moins 90% du linéaire de ladite limite.	**Haie** arbustive + Un **arbre** par tranche entamée de 10 m linéaire
La « lisière paysagée »	- largeur moyenne d'**au moins 8 m** comptés à perpendiculairement de ladite limite. - composée à plus de 90% d'espaces de pleine terre*	Un **arbre** par tranche entamée de 30 m² + Un **élément favorable à la biodiversité** tel que défini dans l'OAP thématique

Motifs surfaciques

	Superficie	Composition à minima
Le « potager urbain »	**Superficie totale supérieure ou égale 100 m²** qui peut être répartie en plusieurs espaces reliés physiquement ou visuellement par le projet paysager	**3 arbres fruitiers** + Un ou plusieurs **aménagements* légers** liés à l'usage jardiné
Le « bosquet du midi »	**Superficie supérieure ou égale à 200 m²** d'un seul tenant	**3 arbres** à moyen/grand développement + Un ou plusieurs **aménagements* légers** liés à l'usage de loisirs
L'«oasis de biodiversité»	**Superficie supérieure ou égale à 200 m²** d'un seul tenant	**3 arbres** à moyen/grand développement + **1 zone humide**
La « prairie urbaine »	**Superficie supérieure ou égale à 250 m²** d'un seul tenant	**3 arbres de petit/moyen développement**

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations**

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

La zone UA est concernée uniquement par le secteur 5 reporté au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 5 – ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement des véhicules légers pour les destinations* suivantes peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Transformation ou Amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	*0 place*
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant** à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par **tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la destination* <u>commerce et activités de services</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*
	Changement de destination*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	*0 place*
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 100m²** de surface de plancher	0 place
- Restauration	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	*1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire*	*Selon les besoins*
- Cinéma		*Selon les besoins*	
- Hôtels et Autres hébergements touristiques		*1 place par chambre à partir de la 5ième chambre.* *Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre.* *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	*1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres*

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	<u>Pour les communes du Cœur d'Agglomération</u> : 1 place par 50 m² de surface de plancher <u>Pour les autres :</u> 1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	1 place par 70m² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La sous-destination* <u>« hébergement »</u> n'est pas réglementée.

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Lorsque la longueur d'un chemin d'accès*, destiné aux véhicules motorisés, entre le local d'activité et la voie est supérieure à 100m, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, ainsi que des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès* aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau de process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions

conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel* existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité.

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous les mentions suivantes « murs en pierres » et « bâtiment* patrimonial à protéger ».

Dans les opérations d'ensemble*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

Les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette de la construction* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.7 Zone UC « Commerciale »

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone UC

La **zone UC** couvre principalement des parcs d'activités et grands sites principalement dédiés aux activités commerciales.

Ce tissu urbain se caractérise par un paysage qui concentre des bâtiments* d'activités à l'architecture relativement standardisée (structures métalliques, ouvertures limitées, …). Les volumes sont généralement simples, et les façades* sur voie sont le plus souvent animées par des dispositifs spécifiques (vitrines, enseignes...). Les bâtiments* peuvent être de taille importante et intègrent des surfaces de stockage. Ils peuvent comporter des équipements bruyants ou présentant des risques technologiques (stations-services…)

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter.

La zone UC se décompose en deux secteurs qui se distinguent d'une part par les activités présentes et souhaitées (destinations* et sous-destinations*) et possibilités de développement, mais aussi par leurs règles de hauteur* :

- **Dans le secteur UC1 « grand parc commercial »,** l'objectif est de permettre l'implantation et le développement de grandes et moyennes surfaces, dans les conditions définies par le SCoT. Les emprises au sol* peuvent être importantes, et les hauteurs* autorisées favorisent l'optimisation verticale.
- **Dans le secteur UC2 « grandes surfaces des pôles »,** l'objectif est de permettre l'extension* mesurée des supermarchés existants dans les conditions définies par le SCoT.

La zone UC comprend des éléments paysagers qui font l'objet de prescriptions spécifiques édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.

Les secteurs sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.3) qui s'appliquent sur le secteur en complément des dispositions du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRt). En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines.

Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone UC est une zone urbaine **à vocation économique** destinée à maîtriser l'évolution des parcs d'activités et sites principalement dédiés aux activités commerciales qui, par la nature et l'importance des flux générés (logistiques et grand public), mais aussi l'importance des surfaces de vente et de stockage développées, trouvent difficilement leur place en centralité ou y généreraient des nuisances incompatibles avec les capacités des voies et /ou l'environnement résidentiel. Elle doit permettre d'organiser une fréquentation multimodale par le public et d'offrir des espaces urbains qualitatifs, compatibles avec leur situation en entrée de ville.

Au vu de ces caractéristiques, ce secteur à vocation à accueillir des activités compatibles avec les risques et nuisances, et ne compromettant pas, par leur sensibilité, les possibilités de développement des entreprises en place.

Le règlement de la zone vise à :

- Assurer leur compatibilité avec l'évolution des parcs d'activités et leur vocation dominante telle que définie par les OAP sectorielles, notamment en veillant à leur compatibilité avec les implantations existantes, par exemple avec les risques et nuisances qu'elles induisent, et à ce qu'elles ne compromettent pas, par leur sensibilité, les possibilités de développement du parc d'activités ;
- Favoriser la mixité des activités tout en veillant à préserver la cohérence des environnements, et ainsi à gérer les nuisances et anticiper les risques de conflits d'usage ;
- Favoriser l'intégration paysagère, architecturale et environnementale des projets au service du paysage des parcs d'activités.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone UC et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;
- Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) à préserver ;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones ;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;
- Les linéaires de diversité commerciale ;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 6

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 7

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 8

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 12

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 13

Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées ET implantation des constructions* 14

Article 5 : CARACTERISTIQUES architecturale, environnementale des constructions* 21

Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* 29

Article 7 : Stationnement des véhicules 34

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 39

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 40

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 41

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 42

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

Toutes les occupations et utilisations du sol, qui ne sont pas interdites à l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2, sont autorisées sans conditions.

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

1.1 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone UC

> Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière.

> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone.

> Les constructions nouvelles destinées à l'habitat.

> Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exception de celles autorisées en UC2 selon les conditions prévues par l'article 2.

> L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

> Les terrains affectés au garage collectif des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs.

> L'aménagement des terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

> Le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

> L'installation de caravane, autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des terrains prévus à cet effet.

> L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> L'installation de résidences démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (Habitations Légères de Loisirs).

> Les parcs d'attractions permanents.

> Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

> Les dépôts et stockages de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.

> Les démolitions des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à

préserver ou à créer », et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés » et « mares ».

1.2 Sont interdites, en plus du 1.1, l'occupation et utilisation du sol suivante dans le secteur UC2

> Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-HD vers l'artisanat et le commerce de détail.

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.0), dont les périmètres sont reportés au document graphique, et thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

La reconstruction à l'identique* d'un bâtiment* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment* initial.

La reconstruction d'un bâtiment* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés dans le règlement graphique par la mention *« secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques »,* les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le fonctionnement et la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques telle qu'elle est définie dans les OAP sectorielles et que soit mis en

œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, nuisances, risques et dangers.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

Pour l'application de cet article, le fonctionnement et/ou la vocation dominante sont définis dans les OAP sectorielles quand le site ou le parc d'activités est concerné.

2.3.1 SONT AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC

> Les sous-destinations **bureaux et entrepôt** à condition qu'elles soient liées à l'exercice d'une activité implantée sur le site d'activités et soient compatibles - notamment en termes de trafic induit et de sensibilité aux nuisances - avec le fonctionnement et la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques où les constructions s'inscrivent.

> La destination équipement d'intérêt collectif et services publics :

- à condition d'être compatibles - notamment en termes de trafic induit et de sensibilité aux nuisances du parc d'activités - avec le fonctionnement et la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques où les constructions s'inscrivent.
- et sous réserve du respect des conditions fixées ci-après par secteur (UC1/UC2) le cas échéant.

> **Les locaux nécessaires à la surveillance et au gardiennage** des activités autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité et de ne pas dépasser 35m² de surface de plancher par unité foncière.

> **Les espaces de démonstration ou d'exposition de produits** (showroom), les magasins d'usine et autres locaux similaires, directement liés et complémentaires à l'activité principale des constructions de l'unité foncière.

> **Les affouillements et exhaussements des sols** à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

> **Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts autres que ceux interdits** à l'article 1 à condition d'être liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

> **Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-HD** destinées à l'habitation sous réserve qu'elles soient limitées à 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol supplémentaire, réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> Les annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi-HD dans la limite de 50 m². Ces constructions peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

2.3.2 SONT AUTORISEES EN PLUS DU 2.3.1 DANS LE SECTEUR UC1

> L'artisanat et commerce de détail et le commerce de gros à condition de porter sur des projets de plus de 500 m² de surface de plancher ou de 500 m² d'emprise au sol ou sur des extensions et annexes des bâtiments existants de plus de 500 m² de surface de plancher.

> Les hôtels et les cinémas.

> La restauration à condition d'être intégrée à une construction majoritairement vouée à la sous destination « hôtels » ou de s'implanter dans les espaces prévus dans les OAP sectorielles.

> Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de concerner des constructions de plus de 250 m² d'emprise au sol, ou des locaux annexes à une construction dédiée à une de ces destinations ou sous-destinations. La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas concernée par cette condition.

2.3.3 SONT AUTORISEES EN PLUS DU 2.3.1 DANS LE SECTEUR UC2

> **La destination commerce et activités de services** à condition de s'implanter dans les espaces d'optimisation prévus dans les OAP sectorielles, ou de porter sur des projets d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-HD ou sur des projets d'annexes liées à l'utilisation de ces bâtiments (ex : abri à chariots, station essence, etc.), dans la limite :

- d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-HD
- et de 4 000 m² de surface de plancher maximum (existant + extension éventuelle).

> Le **changement de destination des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail vers les sous-destinations listées ci-dessous** à condition que le nouvel usage soit compatible avec le voisinage de la construction, notamment en termes de nuisances, de risques et de trafic induit :

- Les autres sous-destinations relevant des **commerces et activités de services**
- Les sous-destinations relevant des **équipements d'intérêt collectif et services publics**
- Les sous-destinations relevant des **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérés au règlement graphique

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.4.

- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au règlement graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
Espaces Boisés Classés	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.
Arbres remarquables	Les constructions*, installations, aménagements* ainsi que les réseaux et les affouillements sont autorisés uniquement en dehors de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas compromettre le bon développement de l'arbre.
Fond de jardins à constructibilité limitée	Seules les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les règles édictées aux articles 4.1.
Alignements d'arbres	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisées en dehors de l'emprise d'alignement des arbres afin de ne pas compromettre le bon développement des sujets qui le compose. L'emprise minimale à prendre en compte correspond à la projection du houppier. Les accès* aux propriétés et les voies ou accès* créés sont admis ponctuellement en tenant compte des arbres existants, afin de limiter les interruptions dans le linéaire.
Venelles	Les occupations du sol sont autorisées si elles ne compromettent pas la continuité et l'accessibilité des venelles existantes.

Haies	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements*: • Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré. • Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant. • En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.
Fossés, mares	**Le busage des fossés*** est autorisé à condition d'être réalisé : • Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ; • Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative. Lorsque les fossés assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement de voirie, les fossés doivent être réaménagés le long du nouvel axe. **Le comblement des mares** est autorisé uniquement pour les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère** et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux au droit de la construction* (article 4).

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4).

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs (article 4 et 6). Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager ».

> Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques*, par rapport aux limites séparatives* qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain (article 4).

> Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* (article 5).

> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis à préserver, aménager qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges des fossés* et des mares

> Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement définies par secteurs (article 7).

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

<table>
<tr><th>Caractéristiques</th><th>UC1</th><th>UC2</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Emprise au sol maximale des constructions (ES)</td><td colspan="2">Non réglementée</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », l'emprise au sol maximale autorisée résulte de l'application de la part minimale de surface non imperméabilisée à conserver.</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Hauteur maximale des constructions (H)</td><td>H inférieure ou égale à 12 m</td><td>H inférieure ou égale à 9 m</td></tr>
<tr><td>Une hauteur supérieure est admise, sans toutefois être supérieure à 20 m, lorsqu'elle est justifiée par des process spécifiques nécessaires à des activités relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (silo de stockage, tour de séchage, cheminée, etc.), sous réserve de limiter au maximum l'emprise au sol nécessaire à ces besoins.</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="2">La hauteur maximale définie ci-dessus doit être modulée le cas échéant, en fonction de l'implantation de la construction ou de la partie de construction concernée par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, selon les règles définies à l'article 4.3.1.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi-HD, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation (d'une annexe*, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, etc.).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Les constructions nouvelles relevant des sous-destinations suivantes doivent présenter un rez-de-chaussée d'une hauteur minimale de 4 m :
- Hôtels
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Bureaux

En UC1, la hauteur maximale peut être majorée de 3 m au point le plus haut pour les bâtiments majoritairement destinés à l'artisanat et au commerce de détail, ou au commerce de gros intégrant les besoins en stationnement et/ou une mixité de programme sur au moins 20% de leur emprise au sol.</td></tr>
<tr><td>Part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace en pleine terre)</td><td colspan="2">La part minimale de surfaces non imperméabilisées est définie selon la taille des projets d'après les règles définies à l'article 6.4 du présent règlement.

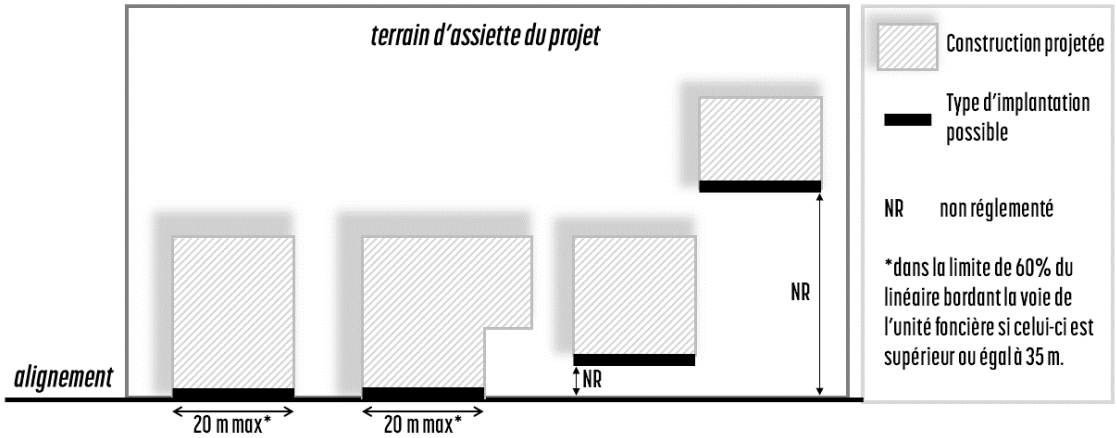
Toutefois, pour les emprises repérées au document graphique sous la mention « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », le calcul de la surface de pleine terre (PT) est le suivant :
• Si la surface (S) de l'emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500 m²,
PT = (S) * 0,6
• Si la surface (S) de l'emprise repérée est supérieure à 2 500 m²,
PT = 1500 + (S-2501) * 0,8</td></tr>
</table>

4.2 Implantation des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

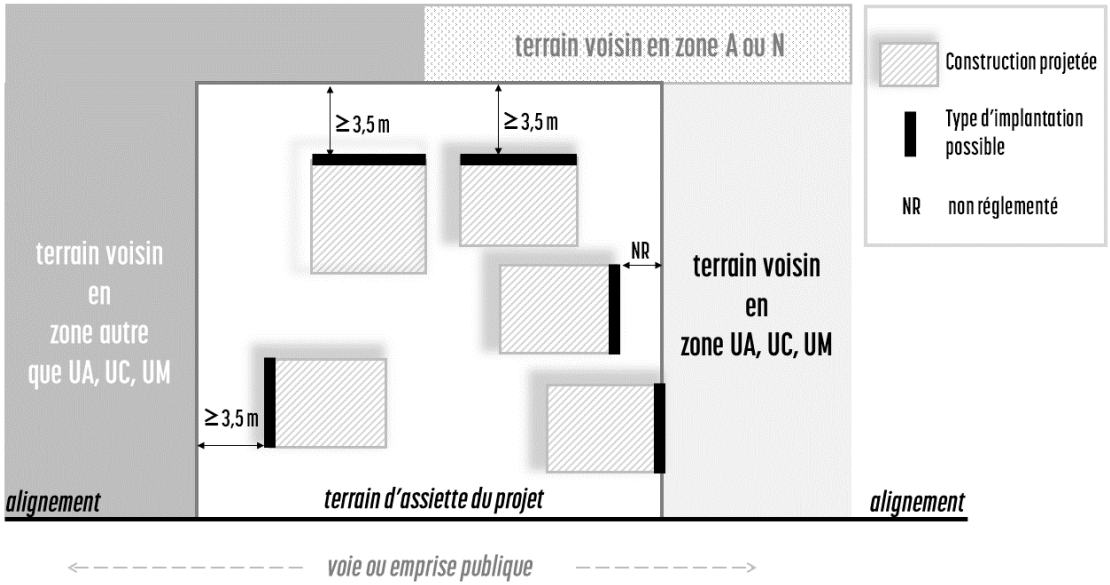
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Nonobstant les règles définies ci-après, le choix d'implantation doit dans tous les cas être adapté, et peut être imposé, pour répondre : • Aux obligations de retraits spécifiques pouvant être imposés vis-à-vis de certaines voies repérées au document graphique (route départementale et voies ferrées notamment), • Aux enjeux de sécurité publique ou industrielle, • Ou en application des dispositions des OAP.
	Par rapport aux voies et emprises publiques, la construction s'implante **sur tout ou partie de la limite d'emprise de la voie ou emprise publique ou en retrait,** en respectant les conditions suivantes : • Le linéaire de construction implanté à l'alignement est limité à : - **20 m d'un seul tenant** (des décrochés de façade sont alors organisés au-delà de 20 m) - et **60% du linéaire** bordant la voie de l'unité foncière si celui-ci est supérieur ou égal à 35 m. … et fait l'objet de **prescriptions qualitatives** *(voir article 5).* • En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction, l'espace au contact de la voie fait alors l'objet de **prescriptions qualitatives** *(voir article 4.3.2).*
	Lorsque le projet s'inscrit entre deux constructions existantes de part et d'autre sur des unités foncières mitoyennes, l'implantation des nouvelles constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait de l'une de ces constructions, pour des raisons de rythme architectural ou urbanistique.
	Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-HD qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus doivent veiller à ne pas augmenter la hauteur maximale existante dans une bande de 6 m de large comptée à partir de la limite d'emprise de la voie ou emprise publique.
	Les constructions implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire doivent respecter un recul de 2 mètres.

*Image non prescriptive – **résumé des types d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques****



Implantation des constructions par rapport <u>aux limites séparatives</u>	Nonobstant les règles définies ci-après, le choix d'implantation doit dans tous les cas être adapté, et peut être imposé, pour répondre : • Aux enjeux de sécurité publique ou industrielle, • Ou en application des dispositions des OAP.
	Par rapport aux limites séparatives, la construction s'implante **en limite ou en recul.** En cas de limite séparant le terrain d'assiette du projet, d'une unité foncière située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, la construction : • s'implante avec un recul supérieur ou égal à 3,5 m • et respecte les principes de hauteur définis à l'article 4.3.1 dès lors que la zone limitrophe n'est pas une zone A ou N.
	Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-HD qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus au regard d'une limite séparant le terrain d'assiette du projet, d'une unité foncière située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, **les extensions** doivent respecter un recul supérieur ou égal à celui observé par la construction existante et ne pas augmenter la hauteur maximale existante dans une bande de 6 m de large comptée à partir de ladite limite.

*Image non prescriptive – **résumé des types d'implantations par rapport aux limites séparatives***



4.3 Règles à adapter en fonction de l'implantation du projet

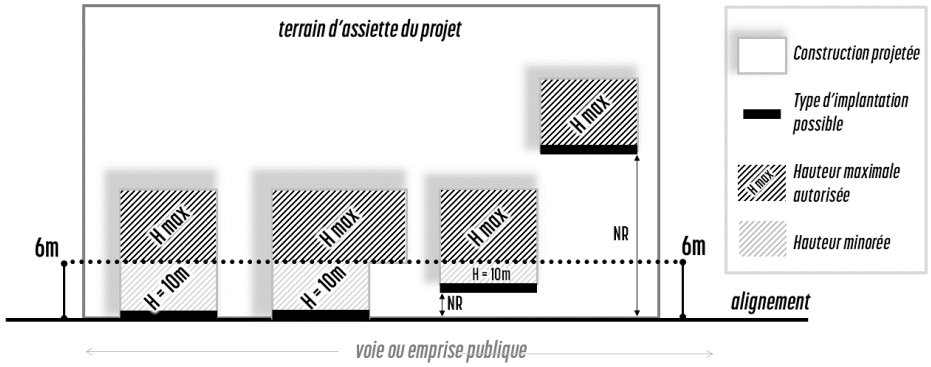
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.3.1. Adaptation de la hauteur des volumes bâtis*

Par rapport aux voies et emprises publiques* :

En cas d'implantation dans une bande de 6 m de large comptés à partir de la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques*, la hauteur* de la construction* ou partie de construction* implantée dans cette bande est **inférieure ou égale à 10 m.**

*Image non prescriptive – **par rapport aux voies et emprises publiques***

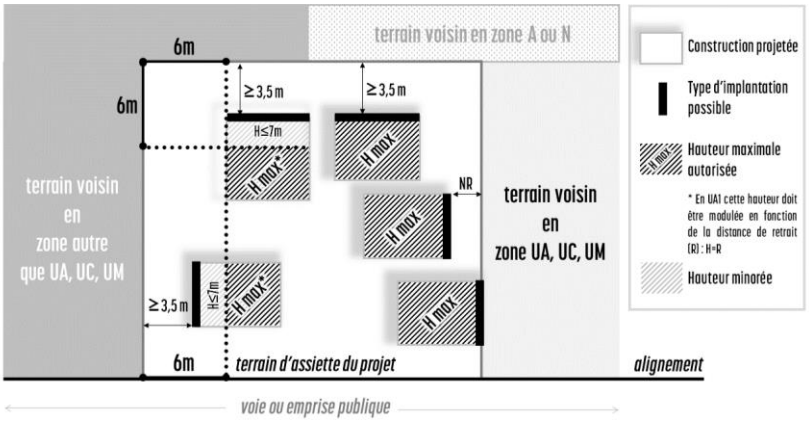


Par rapport aux limites séparatives*

En cas d'implantation en recul d'une limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, et dès lors qu'il ne s'agit pas d'une zone A ou N :

- la hauteur* de la construction* ou partie de construction* implantée dans une bande de 6 m de large comptée à partir de la limite est inférieure ou égale à 7 m.
- au-delà de cette bande, la hauteur* de la construction* ou partie de construction* respecte la hauteur* maximale des constructions* définie ci-avant.

*Image non prescriptive – **par rapport aux limites séparatives***



4.3.2. Traitement de l'espace au contact des limites

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux projets engendrant moins de 250 m² d'emprise au sol sur une unité foncière* déjà bâtie à la date d'approbation du PLUi-HD (en cas de projets successifs, les emprises au sol se cumulent).*

À moins qu'il ne soit bordé par une emprise publique remplissant déjà une fonction de transition paysagère d'au moins 6 mètres de largeur, **l'espace au contact des limites – quand il existe - doit faire l'objet d'un ou plusieurs des traitements suivants** (voir principes de composition page suivante) adaptés en fonction du type d'implantation de la construction* (voir tableau ci-dessous).

	Type de traitement de l'espace imposé à minima *voir descriptif pages suivantes*			
Implantation de la construction*	*Ouvert*	*Bande de pleine terre*	*Haie*	*Îlot vert*
…. par rapport à une voie ou emprise publique*				
un retrait inférieur ou égal à 6 m	●			
avec un retrait supérieur à 6 m		● ou	● ou	●
…. par rapport aux limités séparatives*				
… d'autres unités foncières* situées en zone UA, UM ou UC				
Avec un retrait inférieur ou égal à 3,5 m		●		
Avec un retrait supérieur à 3,5 m	*Il n'est pas fixé de règle*			
…. autres limités séparatives*				
quel que soit le retrait		● +	●	

Lorsqu'une unité foncière* est bordée par plus de deux voies ou emprises publiques*, il pourra être fait application, au-delà de la deuxième limite, des règles définies pour une implantation par rapport aux limites séparatives*, à condition qu'aucun accès* n'ouvre vers cette voie ou emprise publique*, et sous réserve des dispositions éventuellement prévues par les OAP sectorielles concernant le cas échéant l'unité foncière*.

Principes de composition par type de traitement :

L'OAP thématique économique définit et illustre les principes de mise en œuvre de ces espaces.

Type ouvert

L'espace est non bâti et au moins en partie végétalisé (arbuste, arbre, ou strate herbacée).

La clôture* - si elle existe - doit assurer une forte perméabilité visuelle entre l'espace public et la façade* de manière à faire participer cet espace à la qualification du paysage perceptible depuis la rue.

Type bande de pleine terre

L'espace est non bâti et constitué à minima d'une **bande en pleine terre** mesurant **au moins 3 mètres au contact de la limite***, si nécessaire interrompue au droit des accès*. Cette bande est à minima traitée en espace enherbé et peut accueillir des plantations (arbuste, arbre).

Dans le cas d'un retrait inférieur ou égal à 3,5 mètres, cette bande peut être réduite pour satisfaire à l'exigence de surfaces strictement nécessaires au pied des bâtiments* (drainage, descente de gouttière, etc.).

Type haie

L'espace est non bâti et constitué d'une **bande en pleine terre au moins plantée :**

- d'une haie arbustive ou d'un alignement d'arbres
- composé(e) de plusieurs essences locales

Sa largeur est ainsi adaptée au type de plantation qu'elle supporte.

Type îlot vert

L'espace est non bâti et traité en **espace de pleine terre, à hauteur* de 30% au moins de la surface de la marge de recul.** Cet espace est enherbé et peut accueillir des plantations (arbuste, arbre).

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions des articles 5.1, 5.2 et 5.9 ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.1 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

L'extérieur des façades* doit présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux.

Le traitement de façade* doit être adapté à son contexte et veiller à son insertion aux différentes échelles de perception.

5.1.1 Façade implantée en limite de voie ou d'emprise publique**

Une façade implantée en limite de voie ou d'emprise publique :

- Ne peut constituer une façade aveugle. Elle doit comprendre au moins une ouverture (baie, porte, accès véhicule)
- Doit être rythmée par la composition architecturale de la façade (rupture du volume, modénature, etc.) à laquelle peuvent contribuer les ouvertures créées en façade.

Le traitement et la composition de façade* doivent notamment permettre de rythmer les perceptions depuis l'espace public à hauteur* de piéton.

5.1.2 Façade tournée vers une limite séparative* à l'interface avec une zone A ou N*

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels.

5.1.3 Façade tournée vers une limite séparative* à l'interface avec une zone U ou AU habitée (Uj, Ui, Uv, 1AUi-v-j, Up)*

La façade* orientée vers la limite séparative* doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

5.1.4 Toiture des constructions nouvelles*

Les toitures sont traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments*.

Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public.

*5.1.5 Les annexes**

La création d'annexes* doit :

- S'attacher à créer une cohérence avec le bâtiment* existant,
- Être réalisées avec le même soin que celui apporté à une autre construction* neuve,
- Chercher à améliorer la qualité architecturale et l'insertion dans l'environnement du projet, à la mesure de l'ampleur des interventions envisagées.

En conséquence, les dispositions prévues à l'article 5.8 et 6.4 pour les constructions* nouvelles s'appliquent également à ces projets, à partir de 250 m² d'emprise au sol* créée.

5.2 Aspect extérieur des constructions existantes* non repérées au document graphique

5.2.1 Activités

L'adaptation, l'extension* ou la reconstruction* partielle de constructions existantes* doivent :

- S'attacher à créer une cohérence avec le bâtiment* existant,
- Être réalisées avec le même soin que celui apporté à une autre construction* neuve,
- Chercher à améliorer la qualité architecturale et l'insertion dans l'environnement du projet, à la mesure de l'ampleur des interventions envisagées.

En conséquence, les dispositions prévues à l'article 5.8 et 6.4 pour les constructions* nouvelles s'appliquent également à ces projets, à partir de 250 m² d'emprise au sol* créée.

5.2.2 Habitations

5.2.2.1 Façades des habitations*

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.
Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

5.2.2.2 Ouvertures et menuiseries des habitations

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

5.2.2.3 Toiture des habitations

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre.

Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*.

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée.

Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux précédemment mentionnés.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention « petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.4 Traitement des clôtures*

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », l'emploi du PVC ou de matériaux assimilés est interdit.

Dans les espaces inondables, les règlements des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) en vigueur peuvent imposer des clôtures ajourées pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux. Il est donc nécessaire de se reporter à ces règlements lorsqu'ils s'appliquent.

5.4.1 Clôtures* existantes

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.4.2 et 5.4.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée*(l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues) prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue*) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux. Les chaînages de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues, restaurées ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.4.2 Clôtures nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques*

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leur aspect, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Elles s'inscrivent notamment en cohérence avec les principes définis aux articles 4.2 et 4.3.2 pour s'adapter au traitement du rapport avec l'espace public.

Les clôtures* ont **une hauteur maximale de 1,8 mètre**. La hauteur de clôture* peut être majorée jusqu'à 2 mètres si elle est justifiée par des exigences renforcées de sécurité ou pour les secteurs jouxtant les emprises ferroviaires.

Les clôtures* sont réalisées en **grillages à maille rectangulaire soudée de couleur sombre.** D'autres types de traitement peuvent être autorisés lorsqu'ils sont justifiés en termes d'harmonie avec le paysage environnant ou celui de la rue, ou en termes de projet architectural et paysager en lien avec le bâti que la clôture* accompagne ou défini à l'échelle de plusieurs unités foncières* notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble*.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

5.4.3 Clôtures nouvelles sur limites séparatives**

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit.

En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. Toutefois, en cas de mise en place d'une clôture* celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).

- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements* qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.5 Traitement des coffrets techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception (par leur choix de localisation, traitement et leur intégration au traitement architectural et paysager de la construction*) pour les constructions* neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite.

5.6 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être intégrés dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet.

5.7 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être, de couleur uniforme, et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.

Pour les projets créant une emprise au sol* d'au moins 1000 m², les constructions* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations* et sous destinations* suivantes : bureaux, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, centres de congrès et d'exposition, commerce de gros.

Elles sont réalisées en toiture des bâtiments* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel* de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel*, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel*.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL*

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en précisent les principes d'insertion.

5.8 Règles à adapter en fonction de l'ampleur du projet

A la date d'approbation du PLUi-HD, si le(s) projet(s), crée(nt) plus de 250 m² d'emprise au sol* [en cas de projets successifs, l'emprise au sol* se cumule], les objectifs définis aux articles 5.8.1 et 5.8.2, fixés en fonction de l'importance du projet, doivent être respectés.

Dans le cas de l'extension* ou de la démolition*/reconstruction partielle d'un bâtiment* *(l'extension* ou la démolition*/reconstruction étant supérieures à 250 m² d'emprise au sol* en une fois, ou atteignant ce seuil par des projets successifs)*, cette règle peut s'appliquer aux seules parties créées et/ou aux parties existantes du bâtiment* concerné (par exemple en retravaillant une façade* ou l'entrée du bâtiment* existant).

*5.8.1. Jeux d'aspect**

Tout projet doit comprendre **plusieurs aspects différents** (matériaux, jeu de textures) dont la composition contribuera à **l'insertion** paysagère **et/ou à l'expression du fonctionnement architectural de la construction*.** Le nombre d'aspects différents minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en précisent les principes de mises en œuvre.

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	**> 250 m² et < 1000 m²**	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
JA	Nombre d'aspects différents (au minimum)	**-**	**2**	**3**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

*5.8.2. Évènement architectural**

Tout projet de plus de 250 m² doit contribuer à créer, par les jeux de volumes, d'aspect, et la gestion des fonctions, **au moins un « évènement architectural* ».** Le nombre minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent le type d'évènement pouvant être considéré comme évènement architectural* au sens du présent article.

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	**> 250 m² et < 1000 m²**	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
EA	Nombre d'évènements architecturaux*	**-**	**1**	**2**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Espaces Boisés Classés »** : lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier.
- **« Arbres remarquables »:** l'abattage* n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le nécessite, ou pour des raisons de sécurité publique.
- **« Alignements d'arbres »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences similaires et/ou des arbres présentant un même potentiel de développement.
- **« Haies »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions* semi-enterrées et des accès* doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables* et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Ils sont ainsi conçus de manière à limiter :

- les surfaces imperméabilisées et le rayonnement de chaleur au sol, notamment lorsque les places de stationnement sont destinées aux véhicules légers pour lesquelles le recours à des matériaux clairs et/ou perméables doit être favorisé;
- et la conception de grandes surfaces d'un seul tenant, en particulier lorsqu'elles sont très perceptibles depuis l'espace public : les places de stationnement destinées aux véhicules légers sont alors réparties en plusieurs endroits de l'unité foncière*.

Dans tous les cas, les surfaces dédiées au stationnement de plus de 500 m², si elles ne sont pas réalisées en ouvrage, doivent être fractionnées par des espaces enherbés et plantés d'arbres, selon les principes de traitement proposés dans l'OAP thématique économie.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Si cette fonction est assurée par d'autres dispositifs (type ombrières) les plantations peuvent être regroupées en un ou plusieurs endroits. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques* non intégrés dans le bâtiment* doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté.
- Situés à plus de 1 mètre compté à partir de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.

6.4 Règles à adapter en fonction de l'ampleur du projet

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L'article 6.4.1 s'applique aux projets **créant 250 m² et plus de surfaces artificialisées***

Les articles 6.4.2 et 6.4.3 s'appliquent en plus aux projets **créant 1 000 m² et** plus **d'emprise au sol*.**

6.4.1 Compensation des surfaces artificialisées

Les projets contribuant à créer 250 m² et plus de surfaces artificialisées* doivent limiter leur impact sur l'environnement en réalisant des aménagements* visant à **compenser l'équivalent de la moitié de la surface artificialisée* sur l'unité foncière*.**

Plusieurs types de surfaces ou éléments paysagers peuvent répondre à cet objectif, et leur surface est ainsi coefficientée :

SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coeff.
Surface de pleine terre	**2**
SURFACES ÉCO-AMÉNAGÉES	
Surfaces non végétales partiellement perméables *Exemple : dalle gazon, graviers, sable tassé, béton poreux, pavés à joints creux*	**1**
Surfaces imperméables recouvertes de substrat végétal *Exemple : toiture végétalisée, espace vert sur dalle*	**1**
SURFACES OPTIMISÉES	
Aire de stationnement en ouvrage *Exemple : rdc ou sous-sol consacré au stationnement, parking à étage*	**1**
Surfaces dédiées à l'exploitation de l'énergie solaire *Exemple : panneaux photovoltaïques en toiture ou sur ombrières.*	**1**

ÉLÉMENTS PAYSAGERS COMPENSATOIRES	Équivalent m²
1 arbre planté ou conservé	**25 m²**
1 arbre protégé ou dont la plantation est imposée par le règlement graphique ou une OAP sectorielle	**50 m²**
1 motif paysager* supplémentaire en plus des obligations définies à l'article 4.3.2	**200m²**

Dans le cas d'un projet sur une unité foncière* déjà en partie artificialisée, qu'il relève de la création d'emprise au sol* supplémentaire et/ou de l'aménagement* d'une surface jusqu'alors non artificialisée (exemple : création d'un parking), le porteur de projet a le choix entre :

- Justifier qu'il répond à la présente règle à l'échelle de l'unité foncière* (existant + projet)
- Montrer que la somme des surfaces artificialisées nouvelles est compensée par leur optimisation ou leur éco-aménagement et/ou par la requalification d'autres surfaces déjà artificialisées sur l'unité foncière* (exemples : plantations d'arbres sur les parkings, installation d'ombrières photovoltaïques, etc.)

6.4.2 Intégration paysagère de la gestion des eaux pluviales

Les projets créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol* doivent permettre de valoriser la gestion des eaux pluviales dans le projet architectural ou paysager, au service des usages de la construction* ou de ses abords (arrosage, zone humide, …).

L'OAP thématique présente des modèles d'intégration.

*6.4.3 Motifs paysagers**

En plus des obligations générées par les articles 6.4.1 et 6.4.2, les projets créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol* doivent contribuer à créer au moins un « motif paysager* », parmi ceux listés ci-après. Le nombre minimum de motif imposé est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	> 250 m² et < 1000 m²	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
MP	Nombre de motifs paysagers (au minimum)	**-**	**-**	**1**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

Les principes quantitatifs suivants permettent de raccrocher le projet à l'un des motifs suivants, dont les principes de composition qualitatifs sont définis dans l'OAP thématique.

Ils peuvent :

- être combinés entre eux en additionnant le cas échéant leurs surfaces et obligations de plantations minimales.
- contribuer à répondre simultanément aux objectifs qualitatifs et quantitatifs d'autres prescriptions (traitement des espaces au contact des limites, compensation des surfaces artificialisées).

Motifs linéaires

	Dimensionnement	Composition à minima
La « frange bocagère »	- largeur moyenne d'**au moins 4 m** comptés à perpendiculairement de ladite limite. - positionnée sur au moins 90% du linéaire de ladite limite.	**Haie** arbustive + Un **arbre** par tranche entamée de 10 m linéaire
La « lisière paysagée »	- largeur moyenne d'**au moins 8 m** comptés à perpendiculairement de ladite limite. - composée à plus de 90% d'espaces de pleine terre	Un **arbre** par tranche entamée de 30 m² + Un **élément favorable à la biodiversité** tel que défini dans l'OAP thématique

Motifs surfaciques

	Superficie	Composition à minima
Le « potager urbain »	**Superficie totale supérieure ou égale 100 m²** qui peut être répartie en plusieurs espaces reliés physiquement ou visuellement par le projet paysager	**3 arbres fruitiers** + Un ou plusieurs **aménagements* légers** liés à l'usage jardiné
Le « bosquet du midi »	**Superficie supérieure ou égale à 200 m²** d'un seul tenant	**3 arbres** à moyen/grand développement + Un ou plusieurs **aménagements* légers** liés à l'usage de loisirs
L'«oasis de biodiversité»	**Superficie supérieure ou égale à 200 m²** d'un seul tenant	**3 arbres** à moyen/grand développement + **1 zone humide**
La « prairie urbaine »	**Superficie supérieure ou égale à 250 m²** d'un seul tenant	**3 arbres de petit/moyen développement**

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».
Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations**

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux*, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

La zone UC est concernée uniquement par le secteur 5 reporté au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 5 – ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement des véhicules légers pour les destinations* suivantes peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Transformation ou Amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	*0 place*
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant** à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par **tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la destination* <u>commerce et activités de services</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*
	Changement de destination*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	*0 place*
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 100m²** de surface de plancher	0 place
- Restauration	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	*1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire*	*Selon les besoins*
- Cinéma		*Selon les besoins*	
- Hôtels et Autres hébergements touristiques		*1 place par chambre à partir de la 5ième chambre.* *Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre.* *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	*1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres*

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	1 place par 70m² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La sous-destination* <u>« hébergement »</u> n'est pas réglementée.

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Lorsque la longueur d'un chemin d'accès*, destiné aux véhicules motorisés, entre le local d'activité et la voie est supérieure à 100m, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, ainsi que des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès* aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau de process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute

construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel* existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité.

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous la mention « murs en pierres ».

Dans les opérations d'ensemble*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

Les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette de la construction* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.8 Zone UM « Tertiaire et service »

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone UM

La **zone UM** couvre principalement des parcs d'activités et grands sites dédiés à un tissu d'activités mixtes.

La zone accueille des activités tertiaires et de services (bureaux, activités de services accueillant du public, hôtellerie) mais, fondamentalement complémentaire de la zone UM, elle accueille aussi des activités industrielles et logistiques peu nuisantes. Les emprises au sol des constructions* sont variées et peuvent être importantes, et les hauteurs* de certains bâtiments* créent un paysage plus vertical qui rompt l'horizontalité du paysage plus traditionnel de parc d'activités.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter.

La zone UM comprend aussi un secteur se démarquant par des enjeux spécifiques :

- **Dans le secteur UMr « Secteur de renouvellement tertiaire »**, l'objectif est de permettre la reconversion de secteurs d'activités économiques en déprise ou propice à une mutation vers le logement, en gérant la période transitoire en termes d'usages et de formes urbaines.

La zone UM comprend des éléments bâtis et paysagers qui font l'objet de prescriptions spécifiques édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°4.1.3) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRt). En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines. Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles. (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone UM est une zone urbaine à vocation économique principalement dédiée aux activités accueillant du public et/ou qui ont un enjeu de représentation à travers leur site et leurs bâtiments*.

Au vu de ces caractéristiques, ce secteur à vocation à accueillir tout type d'activité économique non commerciale à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques technologiques importants et que leurs activités ne nécessitent pas des installations techniques et stockages extérieurs incompatibles avec l'objectif de qualité paysagère et environnementale de la zone.

Le règlement de la zone vise à :

- Assurer leur compatibilité avec l'évolution des parcs d'activités et leur vocation dominante telle que définie par les OAP sectorielles, notamment en veillant à leur compatibilité avec les implantations existantes, par exemple avec les risques et nuisances qu'elles induisent, et à ce qu'elles ne compromettent pas, par leur sensibilité, les possibilités de développement du parc d'activités ;
- Favoriser la mixité des activités tout en veillant à préserver la cohérence des environnements, et ainsi à gérer les nuisances et anticiper les risques de conflits d'usage ;
- Favoriser l'intégration paysagère, architecturale et environnementale des projets au service du paysage des parcs d'activités.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone UM et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;
- Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) à préserver ;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones ;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;
- Les linéaires de diversité commerciale ;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités..... 6

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 7

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 8

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 11

Sans objet. 11

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères..... 12

Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées ET implantation des constructions* 13

Article 5 : Caractéristiques architecturale, environnementale des constructions* 20

Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* 32

Article 7 : Stationnement des véhicules 37

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 42

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 43

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 44

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 45

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière.

> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone.

> Les constructions* nouvelles destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées sous condition en UMr.

> Les constructions* nouvelles destinées aux autres hébergements touristiques.

> Les dépôts et stockages de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.

> L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

> Les terrains affectés au garage collectif des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs*.

> L'aménagement* des terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

> Le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

> L'installation de caravane, autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des terrains prévus à cet effet.

> L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> L'installation de résidences démontables* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (Habitations Légères de Loisirs).

> Les parcs d'attractions permanents.

> Les affouillements ou exhaussements du sol* non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

> Les démolitions* des bâtiments repérés au document graphique sous la mention « bâtiment patrimonial à protéger », à l'exception de ceux présentant un risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

> Les démolitions* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer», et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés* » et « mares ».

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.0), dont les périmètres sont reportés au document graphique, et thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

La reconstruction à l'identique* d'un bâtiment* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment* initial.

La reconstruction d'un bâtiment* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés dans le règlement graphique par la mention « secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être compatibles avec le fonctionnement et la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques telle qu'elle est définie dans les OAP sectorielles, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, nuisances, risques et dangers.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

Pour l'application de cet article, le fonctionnement et/ou la vocation dominante sont définis dans les OAP sectorielles quand le site ou le parc d'activités est concerné.

2.3.1 SONT AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UM

> Les sous-destinations* **industrie** et **entrepôt** à condition d'être compatibles - notamment en termes de nuisances et de risques induits, d'aspect extérieur des constructions* et de fréquentation par des engins et poids lourds - avec la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques où les constructions* s'inscrivent.

> Les **hôtels et les cinémas**.

> La sous-destination* **restauration** à condition d'être intégrée à une construction* majoritairement vouée à la sous-destination* « **hôtels** » ou de s'implanter dans les espaces prévus dans les OAP sectorielles.

> Les sous-destinations* **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros, bureaux** et la destination* **Équipement d'intérêt collectif et services publics** (à l'exception de la sous-destination* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autorisée sans condition) à condition de concerner des constructions* de plus de 250 m² d'emprise au sol*, ou des locaux annexes* à une construction* dédiée à une de ces vocations.

> La sous-destination* a**rtisanat et commerce de détail** à condition d'être liée au fonctionnement de l'aire de service autoroutière.

> Les **locaux nécessaires à la surveillance et au gardiennage** des activités autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrés au bâtiment* d'activité et de ne pas dépasser 35m² de surface de plancher par unité foncière*.

> Les **espaces de démonstration ou d'exposition de produits** (showroom), les magasins d'usine et autres locaux similaires, directement liés et complémentaires à l'activité principale des constructions* de l'unité foncière*.

> Les **affouillements et exhaussements des sols** à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

> Les **utilisations du sol de type stockages ou dépôts autres que ceux interdits à l'article 1** à condition d'être liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière*.

> Les extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-HD relevant de sous destinations* non autorisées dans la zone autres que la sous-destination* « logement » dans la limite de 10% de l'emprise au sol* de la construction*, sans pouvoir dépasser 250 m² par unité foncière*.

> Les extensions* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-HD destinées à l'habitation sous réserve qu'elles soient limitées à 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol* supplémentaire, réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> Les annexes* d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi-HD dans la limite de 50 m². Ces constructions* peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

2.3.2 EST AUTORISEE EN PLUS DU 2.3.1 DANS LE SECTEUR UMr

> Les sous-destinations* **Logement et Hébergement** à condition de correspondre à un projet de reconversion globale d'une unité foncière* existante fondé sur le parti d'aménagement* défini par les OAP sectorielles, et de prendre en compte le risque de pollution des sols des terrains.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérés au règlement graphique

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention **« bâtiment* patrimonial à protéger », les travaux de réhabilitation* ou d'extension*** doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions*, de l'ordonnancement* du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière*.

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.5.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au règlement graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
Espaces Boisés Classés	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.
Arbres remarquables	Les constructions*, installations, aménagements* ainsi que les réseaux et les affouillements sont autorisés uniquement en dehors de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas compromettre le bon développement de l'arbre.
Fond de jardins à constructibilité limitée	Seules les extensions* des constructions existantes* et les annexes* sont autorisées sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 4.1.

Alignements d'arbres	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisées en dehors de l'emprise d'alignement des arbres afin de ne pas compromettre le bon développement des sujets qui le compose. L'emprise minimale à prendre en compte correspond à la projection du houppier. Les accès* aux propriétés et les voies ou accès* créés sont admis ponctuellement en tenant compte des arbres existants, afin de limiter les interruptions dans le linéaire.
Venelles	Les occupations du sol sont autorisées si elles ne compromettent pas la continuité et l'accessibilité des venelles existantes.
Haies	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements*: • Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré. • Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant. • En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.
Fossés, mares	**Le busage des fossés*** est autorisé à condition d'être réalisé : • Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ; • Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative. Lorsque les fossés* assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement* de voirie, les fossés* doivent être réaménagés le long du nouvel axe. **Le comblement des mares** est autorisé uniquement pour les constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau* entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère*** et le niveau du terrain naturel existant avant travaux au droit de la construction* (article 4).
- **L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4)
- **La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*)** imposée pour chacun des secteurs (article 4 et 6). Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager ».
- **Les règles d'implantation** par rapport aux voies ou emprises publiques*, par rapport aux limites séparatives* qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain. **(article 4)**
- **Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* (article 5)**. Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », des dispositions spécifiques selon la typologie de référence du bâti repéré s'appliquent en plus des dispositions générales.
- **Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis** à préserver, aménager qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges du fossé* et des mares.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** définies par secteurs (article 7)

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

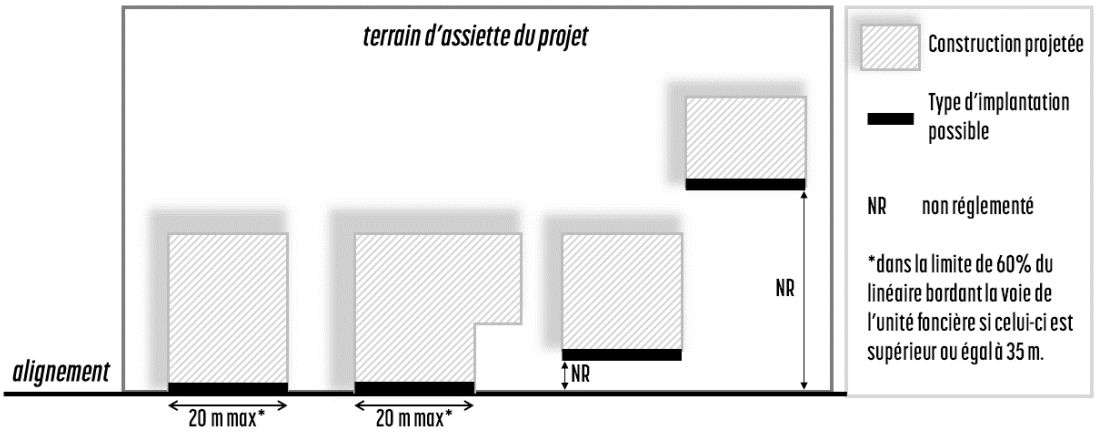
Caractéristiques	UM et UMr
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée
	Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention **« boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager »**, l'emprise au sol* maximale autorisée résulte de l'application de la part minimale de surface non imperméabilisée à conserver.
Hauteur* maximale des constructions* (H)	**H inférieure ou égale à 13 m**
	La hauteur* maximale définie ci-dessus doit être modulée le cas échéant, en fonction de l'implantation de la construction* ou de la partie de construction* concernée par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives*, selon les règles définies à l'article 4.3.1.
	La hauteur* maximale pour les bâtiments* à énergie positive peut être majorée de 30% en application de l'article L151-28 3° du code de l'urbanisme.
	Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi-HD, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d'une annexe*, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.
	Pour les constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », la surélévation est autorisée si le projet ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* (volumétrie, aspect des matériaux…) et s'il ne dépasse pas la hauteur* maximale autorisée de la zone ou celle des constructions limitrophes.
	Les règles de hauteur* de constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, etc.).
	Les constructions* nouvelles relevant des sous-destinations* suivantes doivent présenter un rez-de-chaussée d'une hauteur* minimale de 4 m : - Hôtels - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Bureaux
Part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace en pleine terre*)	La part minimale de surfaces non imperméabilisées est définie **selon la taille des projets** d'après les règles définies à l'article 6.4 du présent règlement. Toutefois, pour les emprises repérées au document graphique sous la mention **« boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager »,** le calcul de la surface de pleine terre* (PT) est le suivant : • Si la surface (S) de l'emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500 m², PT = (S) * 0,6 • Si la surface (S) de l'emprise repérée est supérieure à 2 500 m², PT = 1500 + (S-2501) * 0,8

4.2 Implantation des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

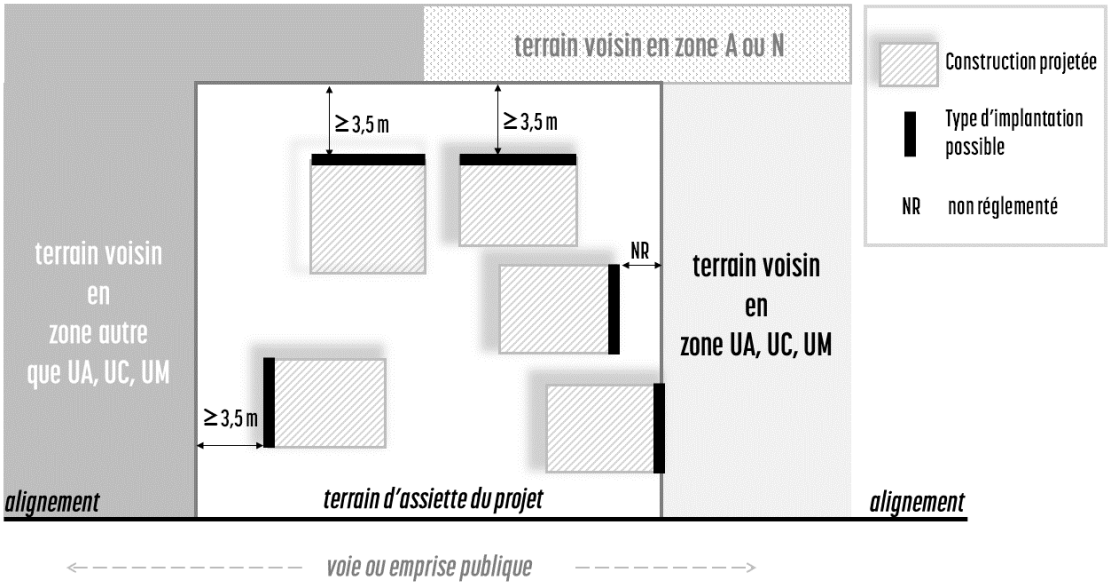
Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques	Nonobstant les règles définies ci-après, le choix d'implantation doit dans tous les cas être adapté, et peut être imposé, pour répondre : • Aux obligations de retraits spécifiques pouvant être imposés vis-à-vis de certaines voies repérées au document graphique (route départementale et voies ferrées notamment), • Aux enjeux de sécurité publique ou industrielle, • Ou en application des dispositions des OAP.
	Par rapport aux voies et emprises publiques, la construction* s'implante **sur tout ou partie de la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique ou en retrait,** en respectant les conditions suivantes : • . Le linéaire de construction* implanté à l'alignement est limité à : - **20 m d'un seul tenant** (des décrochés de façade* sont alors organisés au-delà de 20 m) - et **60% du linéaire** bordant la voie de l'unité foncière* si celui-ci est supérieur ou égal à 35 m. … et fait l'objet de **prescriptions qualitatives** *(voir article 5).* • . En cas de retrait de la construction* ou d'une partie de la construction*, l'espace au contact de la voie fait alors l'objet de **prescriptions qualitatives** *(voir article 4.3.2).*
	Lorsque le projet s'inscrit entre deux constructions existantes* de part et d'autre sur des unités foncières* mitoyennes, l'implantation des nouvelles constructions* peut être imposée à l'alignement ou en retrait de l'une de ces constructions*, pour des raisons de rythme architectural ou urbanistique.
	Les extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-HD qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus doivent veiller à ne pas augmenter la hauteur* maximale existant dans une bande de 6 m de large comptés à partir de la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique.
	Les constructions* implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire doivent respecter un recul de 2 mètres.

*Image non prescriptive – **résumé des types d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques***



Implantation des constructions* par rapport <u>aux limites séparatives*</u>	Nonobstant les règles définies ci-après, le choix d'implantation doit dans tous les cas être adapté, et peut être imposé, pour répondre : • Aux enjeux de sécurité publique ou industrielle, • Ou en application des dispositions des OAP.
	Par rapport aux limites séparatives*, la construction* s'implante **en limite ou en retrait.** En cas de limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, la construction* : • s'implante avec un retrait supérieur ou égal à 3,5 m • et respecte les principes de hauteur* définis à l'article 4.3.1 dès lors que la zone limitrophe n'est pas une zone A ou N.
	Pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-HD qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus au regard d'une limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, les extensions* doivent respecter un retrait supérieur ou égal à celui observé par la construction existante* et ne pas augmenter la hauteur* maximale existant dans une bande de 6 m de large comptés à partir de ladite limite.

*Image non prescriptive – **résumé des types d'implantations par rapport aux limites séparatives***



4.3 Règles à adapter en fonction de l'implantation du projet

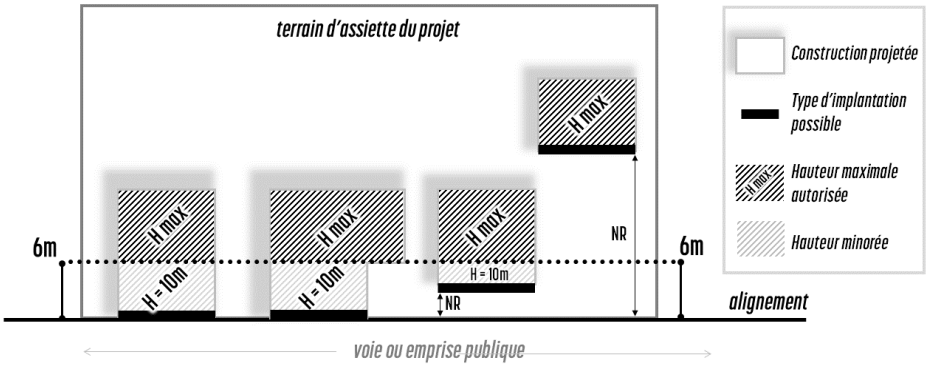
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.3.1. Adaptation de la hauteur des volumes bâtis*

Par rapport aux voies et emprises publiques :

En cas d'implantation dans une bande de 6 m de large comptés à partir de la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques : la hauteur* de la construction* ou partie de construction* implantée dans cette bande est **inférieure ou égale à 10 m.**

*Image non prescriptive – **par rapport aux voies et emprises publiques***

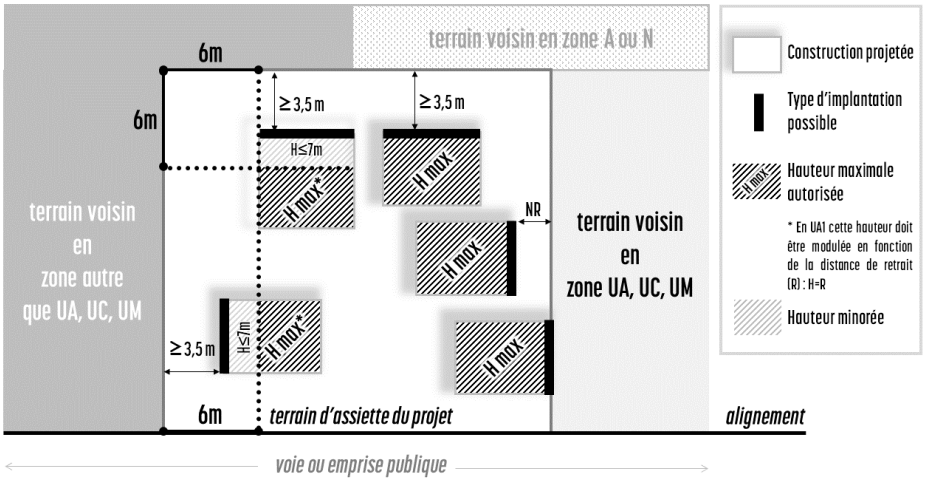


Par rapport aux limites séparatives*

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, et dès lors qu'il ne s'agit pas d'une zone A ou N :

- la hauteur* de la construction* ou partie de construction* implantée dans une bande de 6 m de large comptée à partir de la limite est inférieure ou égale à 7 m.
- au-delà de cette bande, la hauteur* de la construction* ou partie de construction* respecte la hauteur* maximale des constructions* définie ci-avant

*Image non prescriptive – **par rapport aux limites séparatives***



4.3.2. Traitement de l'espace au contact des limites

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux projets engendrant **moins de 250 m² d'emprise au sol* sur une unité foncière* déjà bâtie à la date d'approbation du PLUi-HD** (en cas de projets successifs, les emprises au sol se cumulent).*

À moins qu'il ne soit bordé par une emprise publique remplissant déjà une fonction de transition paysagère d'au moins 6 mètres de largeur, **l'espace au contact des limites – quand il existe - doit faire l'objet d'un ou plusieurs des traitements suivants** (voir principes de composition page suivante) adaptés en fonction du type d'implantation de la construction* (voir tableau ci-dessous).

	Type de traitement de l'espace imposé à minima *voir descriptif pages suivantes*			
Implantation de la construction*	*Ouvert*	*Bande de pleine terre**	*Haie*	*Îlot vert*
…. par rapport à une voie ou emprise publique*				
un retrait inférieur ou égal à 6 m	●			
avec un retrait supérieur à 6 m		● ou ● ou ●		
…. par rapport aux limites séparatives				
… d'autres unités foncières* situées en zone UA, UM ou UC				
Avec un retrait inférieur ou égal à 3,5 m		●		
Avec un retrait supérieur à 3,5 m	*Il n'est pas fixé de règle*			
…. autres limites séparatives				
quel que soit le retrait		● + ●		

Lorsqu'une unité foncière* est bordée par plus de deux voies ou emprises publiques*, il pourra être fait application, au-delà de la deuxième limite, des règles définies pour une implantation par rapport aux limites séparatives*, à condition qu'aucun accès* n'ouvre vers cette voie ou emprise publique*, et sous réserve des dispositions éventuellement prévues par les OAP sectorielles concernant le cas échéant l'unité foncière*.

Principes de composition par type de traitement :

L'OAP thématique définit et illustre les principes de mise en œuvre de ces espaces.

Type ouvert

L'espace est non bâti et au moins en partie végétalisé (arbuste, arbre, ou strate herbacée).

La clôture* - si elle existe - doit assurer une forte perméabilité visuelle entre l'espace public et la façade* de manière à faire participer cet espace à la qualification du paysage perceptible depuis la rue.

Type bande de pleine terre*

L'espace est non bâti et constitué à minima d'une **bande en pleine terre*** mesurant **au moins 3 mètres au contact de la limite**, si nécessaire interrompue au droit des accès*. Cette bande est à minima traitée en espace enherbé et peut accueillir des plantations (arbuste, arbre).

Dans le cas d'un retrait inférieur ou égal à 3,5 mètres, cette bande peut être réduite pour satisfaire à l'exigence de surfaces strictement nécessaires au pied des bâtiments* (drainage, descente de gouttière, etc.).

Type haie

L'espace est non bâti et constitué d'une **bande en pleine terre* au moins plantée :**

- d'une haie arbustive ou d'un alignement d'arbres
- composé(e) de plusieurs essences locales

Sa largeur est ainsi adaptée au type de plantation qu'elle supporte.

Type îlot vert

L'espace est non bâti et traité en **espace de pleine terre*, à hauteur* de 30% au moins de la surface de la marge de recul.** Cet espace est enherbé et peut accueillir des plantations (arbuste, arbre).

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions des articles 5.1, 5.2 et 5.9 ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.1 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

L'extérieur des façades* doit présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux

Le traitement de façade* doit être adapté à son contexte et veiller à son insertion aux différentes échelles de perception.

5.1.1 Activités

5.1.1.1 Façade implantée en limite de voie ou d'emprise publique*

Une façade* implantée en limite de voie ou d'emprise publique :

- Ne peut constituer une façade* aveugle. Elle doit comprendre au moins une ouverture (baie, porte, accès* véhicule)
- Doit être rythmée par la composition architecturale de la façade* (rupture du volume, modénature, etc.) à laquelle peuvent contribuer les ouvertures créées en façade*.

Le traitement et la composition de façade* doivent notamment permettre de rythmer les perceptions depuis l'espace public à hauteur* de piéton.

5.1.1.2 Façade tournée vers une limite séparative* à l'interface avec une zone A ou N*

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels.

5.1.1.3 Façade tournée vers une limite séparative* à l'interface avec une zone U ou AU habitée (Uj, Ui, Uv, 1AUi-v-j, Up)*

La façade* orientée vers la limite séparative* doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

5.1.1.4 Toiture des constructions nouvelles*

Les toitures sont traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments*.

Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public.

*5.1.1.5 Les annexes**

La création d'annexes* doit :

- S'attacher à créer une cohérence avec le bâtiment* existant;
- être réalisée avec le même soin que celui apporté à une autre construction* neuve;
- chercher à améliorer la qualité architecturale et l'insertion dans l'environnement du projet, à la mesure de l'ampleur des interventions envisagées.

En conséquence, les dispositions prévues à l'article 5.9 et 6.4 pour les constructions* nouvelles s'appliquent également à ces projets, à partir de 250 m² d'emprise au sol* créée.

5.1.2 Habitations

5.1.2.1 Façades des constructions**

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

*5.1.2.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

*5.1.2.3 Toiture des constructions**

Les toitures constituent la cinquième façade* de la construction* : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec les constructions* voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, à condition que le projet s'intègre au tissu environnant.

Pour les constructions* principales et les annexes*, les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit :

- en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre, à savoir :
  - en ardoises ;
  - en petites tuiles plates en terre cuite de ton brun-rouge nuancé, de densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant.

- en utilisant, dans le cas d'un projet d'expression contemporaine tel que précisé à l'article 5.1, des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les toitures des annexes* (y compris vérandas et abris de jardins) doivent être réalisées avec des matériaux et un choix de coloris en harmonie avec la construction* principale. Les matériaux translucides, tels que le verre, ainsi que les matériaux légers comme le bois, peuvent également être autorisés.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre, leur proportion, et leur mise en œuvre, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. En particulier, les châssis* de toit doivent être de proportions plus hautes que larges, encadrés dans le pan de la couverture et dépourvus de volets roulants extérieurs.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

5.2 Aspect extérieur des constructions existantes* non repérées au document graphique

5.2.1 Activités

L'adaptation, l'extension* ou la reconstruction* partielle de constructions existantes* doivent :

- S'attacher à créer une cohérence avec le bâtiment* existant;
- être réalisées avec le même soin que celui apporté à une autre construction* neuve;
- chercher à améliorer la qualité architecturale et l'insertion dans l'environnement du projet, à la mesure de l'ampleur des interventions envisagées.

En conséquence, les dispositions prévues à l'article 5.9 et 6.4 pour les constructions* nouvelles s'appliquent également à ces projets, à partir de 250 m² d'emprise au sol* créée.

5.2.2 Habitations

5.2.2.1 Façades des habitations*

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.
Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

5.2.2.2 Ouvertures et menuiseries des habitations

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

5.2.2.3 Toiture des habitations

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre.

Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*.

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée.

Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.1.2.2.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »

5.3.1 Dispositions générales

Les dispositions décrites ci-dessous peuvent être complétées par les dispositions spécifiques édictées selon les typologies de bâtiments* définies à l'article 5.3.2.

5.3.1.1 Façades des constructions**

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

Les enduits sont réalisés au mortier* de chaux et de sables locaux et doivent affleurer au maximum les éléments d'encadrement et de décor*. Les surépaisseurs d'enduits sont donc

interdites. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Les enduits de type « tyrolien* » ou « écrasés* » sont interdits. Les enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux *(ton beige sable légèrement ocré selon la dominante locale. Leur tonalité doit être légèrement plus soutenue que celle du tuffeau).*

Les soubassements*, encadrements d'ouvertures, chaînages*, appuis de fenêtre, corniches*, ornementations de toitures ainsi que les autres **éléments de modénature** doivent être préservés.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les bardages bois peuvent être autorisés. Toutefois, les matériaux imitant le bois ou d'aspects métalliques sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Le choix des matériaux et dispositifs de mise en œuvre des travaux d'isolation en façade* pour l'amélioration de la performance énergétique doivent permettre de préserver la composition architecturale du bâtiment* (éléments de décors*, ouvertures, volets…) et l'intégration du projet avec les constructions* voisines.

Les ouvrages nécessaires à la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments* (une rampe escamotable par exemple) sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner la disparition d'un perron* ou d'un escalier ouvragé.

*5.3.1.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

L'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

*5.3.1.3 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*.

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle

ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.1.2.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public et à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les équipements techniques* qui ne peuvent être implantés ailleurs qu'en toiture doivent faire preuve d'une intégration soigneuse (parabole transparente ou couleur brique lorsque fixée sur une cheminée dans ce matériau, par exemple).

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

L'implantation et les matériaux des cheminées existantes sont conservées. Lorsque le rehaussement est nécessaire, une modification de la volumétrie est autorisée.

Sur les bâtiments* annexes* transformés en habitation les nouvelles cheminées ont soit une mise en œuvre traditionnelle en brique sombre ou pierre, d'aspect massif, soit une mise en œuvre plus contemporaine de type tubulaire, si possible de teinte sombre et mate.

5.3.2 Dispositions spécifiques

Ces dispositions spécifiques complètent les dispositions générales décrites à l'article 5.3.1 pour les bâtiments* repérés sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger ».

Typologie de bâtiments*	Dispositions spécifiques pour les « bâtiments* patrimonial à protéger »
Singulière *(S)*	*Toitures* Les toitures terrasses doivent être conservées et la mise en œuvre de l'acrotère et de son éventuel décor* doit être maintenu.
Républicaine *(RP)*	*Toitures* Sur les façades* visibles de l'espace public, la création de lucarne* est interdite

5.4 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention « petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.5 Traitement des clôtures*

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », l'emploi du PVC ou de matériaux assimilés est interdit.

Dans les espaces inondables, les règlements des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) en vigueur peuvent imposer des clôtures ajourées pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux. Il est donc nécessaire de se reporter à ces règlements lorsqu'ils s'appliquent.

5.5.1 Clôtures* existantes

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.5.2 et 5.5.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée*(l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues) prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux. Les chaînages de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues et restaurées ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.5.2 Clôtures* nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leur aspect, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Elles s'inscrivent notamment en cohérence avec les principes définis aux articles 4.2 et 4.3.2 pour s'adapter au traitement du rapport avec l'espace public.

Les clôtures* ont **une hauteur maximale de 1,80 mètre**. La hauteur de clôture* peut être majorée jusqu'à 2 mètres si elle est justifiée par des exigences renforcées de sécurité ou pour les secteurs jouxtant les emprises ferroviaires.

Les clôtures* sont réalisées en **grillages à maille rectangulaire soudée de couleur sombre.** D'autres types de traitement peuvent être autorisés lorsqu'ils sont justifiés en termes d'harmonie avec le paysage environnant ou celui de la rue, ou en termes de projet architectural et paysager en lien avec le bâti que la clôture* accompagne ou défini à l'échelle de plusieurs unités foncières* notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble*.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

5.5.3 Clôtures nouvelles sur limites séparatives**

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit.

En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. Toutefois, en cas de mise en place d'une clôture* celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.6 Traitement des coffrets techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception (par leur choix de localisation, traitement et leur intégration au traitement architectural et paysager de la construction*) pour les constructions* neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite.

5.7 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être intégrés dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet.

5.8 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être, de couleur uniforme, et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.

Pour les projets créant une emprise au sol* d'au moins 1000 m², les constructions* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations* et sous destinations* suivantes : bureaux, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, centres de congrès et d'exposition, commerce de gros.

Elles sont réalisées en toiture des bâtiments* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en précisent les principes d'insertion.

5.9 Règles à adapter en fonction de l'ampleur du projet

A la date d'approbation du PLUi-HD, si le(s) projet(s), crée(nt) plus de 250 m² d'emprise au sol* [en cas de projets successifs, l'emprise au sol* se cumule], les objectifs définis aux articles 5.9.1 et 5.9.2, fixés en fonction de l'importance du projet, doivent être respectés.

Dans le cas de l'extension* ou de la démolition*/reconstruction partielle d'un bâtiment* *(l'extension* ou la démolition*/reconstruction étant supérieures à 250 m² d'emprise au sol* en une fois, ou atteignant ce seuil par des projets successifs)*, cette règle peut s'appliquer aux seules parties créées et/ou aux parties existantes du bâtiment* concerné (par exemple en retravaillant une façade* ou l'entrée du bâtiment* existant).

*5.9.1. Jeux d'aspect**

Tout projet doit comprendre **plusieurs aspects différents** (matériaux, jeu de textures) dont la composition contribuera à **l'insertion** paysagère **et/ou à l'expression du fonctionnement architectural de la construction*.** Le nombre d'aspects différents minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en précisent les principes de mises en œuvre.

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	**> 250 m² et < 1000 m²**	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
JA	Nombre d'aspects différents (au minimum)	**-**	**2**	**3**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

*5.9.2. Évènement architectura*l*

Tout projet de plus de 250 m² doit contribuer à créer, par les jeux de volumes, d'aspect, et la gestion des fonctions, **au moins un « évènement architectural* ».** Le nombre minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent le type d'évènement pouvant être considéré comme évènement architectural au sens du présent article.

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	**> 250 m² et < 1000 m²**	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
EA	Nombre d'évènements architecturaux*	**-**	**1**	**2**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Espaces Boisés Classés »** : lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier.
- **« Arbres remarquables »:** l'abattage* n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le nécessite, ou pour des raisons de sécurité publique.
- **« Alignements d'arbres »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences similaires et/ou des arbres présentant un même potentiel de développement.
- **« Haies »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions* semi-enterrées et des accès* doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Ils sont ainsi conçus **de manière à limiter :**

- **les surfaces imperméabilisées et le rayonnement de chaleur au sol**, notamment lorsque les places de stationnement sont destinées aux véhicules légers pour lesquelles le recours à des matériaux clairs et/ou perméables doit être favorisé;
- **et la conception de grandes surfaces d'un seul tenant**, en particulier lorsqu'elles sont très perceptibles depuis l'espace public : les places de stationnement destinées aux véhicules légers sont alors réparties en plusieurs endroits de l'unité foncière*.

Dans tous les cas, les surfaces dédiées au stationnement de plus de 500 m², si elles ne sont pas réalisées en ouvrage, doivent être fractionnées par des espaces enherbés et plantés d'arbres, selon les principes de traitement proposés dans l'OAP thématique économie.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Si cette fonction est assurée par d'autres dispositifs (type ombrières) les plantations peuvent être regroupées en un ou plusieurs endroits. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques* non intégrés dans le bâtiment* doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté.
- Situés à plus de 1 mètre compté à partir de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.

6.4 Règles à adapter en fonction de l'ampleur du projet

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L'article 6.4.1 s'applique aux projets **créant 250 m² et plus de surfaces artificialisées*.**

Les articles 6.4.2 et 6.4.3 s'appliquent en plus aux projets **créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol*.**

6.4.1 Compensation des surfaces artificialisées

Les projets contribuant à créer 250 m² et plus de surfaces artificialisées* doivent limiter leur impact sur l'environnement en réalisant des aménagements* visant à **compenser l'équivalent de la moitié de la surface artificialisée* sur l'unité foncière*.**

Plusieurs types de surfaces ou éléments paysagers peuvent répondre à cet objectif, et leur surface est ainsi coefficientée :

SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coeff.
Surface de pleine terre*	**2**
SURFACES ÉCO-AMÉNAGÉES	
Surfaces non végétales partiellement perméables *Exemple : dalle gazon, graviers, sable tassé, béton poreux, pavés à joints creux*	**1**
Surfaces imperméables recouvertes de substrat végétal *Exemple : toiture végétalisée, espace vert sur dalle*	**1**
SURFACES OPTIMISÉES	
Aire de stationnement en ouvrage *Exemple : rdc ou sous-sol consacré au stationnement, parking à étage*	**1**
Surfaces dédiées à l'exploitation de l'énergie solaire *Exemple : panneaux photovoltaïques en toiture ou sur ombrières.*	**1**

ÉLÉMENTS PAYSAGERS COMPENSATOIRES	Équivalent m²
1 arbre planté ou conservé	**25 m²**
1 arbre protégé ou dont la plantation est imposée par le règlement graphique ou une OAP sectorielle	**50 m²**
1 motif paysager* supplémentaire en plus des obligations définies à l'article 4.3.2	**200m²**

Dans le cas d'un projet sur une unité foncière* déjà en partie artificialisée, qu'il relève de la création d'emprise au sol* supplémentaire et/ou de l'aménagement* d'une surface jusqu'alors non artificialisée (exemple : création d'un parking), le porteur de projet a le choix entre :

- Justifier qu'il répond à la présente règle à l'échelle de l'unité foncière* (existant + projet)
- Montrer que la somme des surfaces artificialisées nouvelles est compensée par leur optimisation ou leur éco-aménagement et/ou par la requalification d'autres surfaces déjà artificialisées sur l'unité foncière* (exemples : plantations d'arbres sur les parkings, installation d'ombrières photovoltaïques, etc.)

6.4.2 Intégration paysagère de la gestion des eaux pluviales

Les projets créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol* doivent permettre de valoriser la gestion des eaux pluviales dans le projet architectural ou paysager, au service des usages de la construction* ou de ses abords (arrosage, zone humide, …).

L'OAP thématique présente des modèles d'intégration.

*6.4.3 Motifs paysagers**

En plus des obligations générées par les articles 6.4.1 et 6.4.2, les projets créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol* doivent contribuer à créer au moins un « motif paysager* », parmi ceux listés ci-après. Le nombre minimum de motif imposé est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	> 250 m² et < 1000 m²	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
MP	Nombre de motifs paysagers* (au minimum)	**-**	**-**	**1**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

Les principes quantitatifs suivants permettent de raccrocher le projet à l'un des motifs suivants, dont les principes de composition qualitatifs sont définis dans l'OAP thématique.

Ils peuvent :

- être combinés entre eux en additionnant le cas échéant leurs surfaces et obligations de plantations minimales.
- contribuer à répondre simultanément aux objectifs qualitatifs et quantitatifs d'autres prescriptions (traitement des espaces au contact des limites, compensation des surfaces artificialisées).

Motifs linéaires

	Dimensionnement	Composition à minima
La « frange bocagère »	- largeur moyenne d'**au moins 4 m** comptés à perpendiculairement de ladite limite. - positionnée sur au moins 90% du linéaire de ladite limite.	**Haie** arbustive + Un **arbre** par tranche entamée de 10 m linéaire
La « lisière paysagée »	- largeur moyenne d'**au moins 8 m** comptés à perpendiculairement de ladite limite. - composée à plus de 90% d'espaces de pleine terre*	Un **arbre** par tranche entamée de 30 m² + Un **élément favorable à la biodiversité** tel que défini dans l'OAP thématique

Motifs surfaciques

	Superficie	Composition à minima
Le « potager urbain »	**Superficie totale supérieure ou égale 100 m²** qui peut être répartie en plusieurs espaces reliés physiquement ou visuellement par le projet paysager	**3 arbres fruitiers** + Un ou plusieurs **aménagements* légers** liés à l'usage jardiné
Le « bosquet du midi »	**Superficie supérieure ou égale à 200 m²** d'un seul tenant	**3 arbres** à moyen/grand développement + Un ou plusieurs **aménagements* légers** liés à l'usage de loisirs
L'«oasis de biodiversité»	**Superficie supérieure ou égale à 200 m²** d'un seul tenant	**3 arbres** à moyen/grand développement + **1 zone humide**
La « prairie urbaine »	**Superficie supérieure ou égale à 250 m²** d'un seul tenant	**3 arbres de petit/moyen développement**

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».
Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations**

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

La zone UM est concernée uniquement par le secteur 5 reporté au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 5 – ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement des véhicules légers pour les destinations* suivantes peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Dans le secteur Umr : constructions* nouvelles	*1 place par logement*	*3% de la surface de plancher* ***à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements***
Dans le secteur Umr : constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	*Au moins 0,5 place par logement* *Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, au moins 0,25 place par logement est exigée.*	
Transformation ou d'amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	*0 place*
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule* ***surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant*** *à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par* ***tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	*0 place*

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la destination* <u>commerce et activités de services</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*
	Changement de destination*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	*0 place*
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 100m²** de surface de plancher	0 place
- Restauration	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	*1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire*	*Selon les besoins*
- Cinéma		*Selon les besoins*	
- Hôtels et Autres hébergements touristiques		*1 place par chambre à partir de la 5ième chambre.* *Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre.* *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	*1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres*

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	<u>Pour les communes du Cœur d'Agglomération</u> : 1 place par 50 m² de surface de plancher <u>Pour les autres :</u> 1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	1 place par 70m² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La sous-destination* <u>« hébergement »</u> n'est pas réglementée.

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Lorsque la longueur d'un chemin d'accès*, destiné aux véhicules motorisés, entre la construction* et la voie est supérieure à 100m, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, ainsi que des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès* aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau de process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement

ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité.

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous les mentions suivantes « murs en pierres » et « bâtiment* patrimonial à protéger ».

Dans les opérations d'ensemble*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

Les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette de la construction* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.9 Zone 1AU, secteurs 1AUi, 1AUv, 1AUj

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Caractère dominant de la zone 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opérations d'ensemble* ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur.

La zone 1AU se décompose en trois secteurs cohérents avec les autres secteurs de la zone U et utilisent le même vocabulaire :

- **Le secteur 1AUi « Intense »** dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit des secteurs de maisons de ville, formes et densités, pouvant comprendre des opérations plus hautes que dans les autres secteurs.
- **Le secteur 1AUv « Esprit de village »** dont le règlement permet d'atteindre une morphologie, des formes et une densité, proches de l'esprit village traditionnel.
- **Le secteur 1AUj « Jardins »** avec un règlement plus ouvert favorisant les formes urbaines variées tout en privilégiant les implantations en retrait. Par ailleurs, les objectifs de densification sont moins importants qu'en 1AUi et 1AUv.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°4.1.2) s'appliquent pour chacun des secteurs de la zone 1AU et le règlement vient les compléter.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation. En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines. Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction* permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone 1AU est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions ou les activités sont incompatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone 1AU et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;
- Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) à préserver ;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones ;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;
- Les linéaires de diversité commerciale ;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 5

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 6

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 7

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 9

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 10

Article 4 : VOLUMETRIE, surfaces non imperméabilisées et Implantation des constructions* 12

Article 5 : CARACTERISTIQUES architecturale, environnementale des constructions* 28

Article 6 : Traitement PAYSAGER des espaces non bâtis et abords des constructions* 36

Article 7 : Stationnement des véhicules 37

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 43

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 44

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 45

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 46

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

Toutes les occupations et utilisations du sol, qui ne sont pas interdites à l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2, sont autorisées sans conditions.

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone.

> Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> Les dépôts et stockages de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.

> L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

> Les terrains affectés au garage collectif des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs*.

> L'aménagement* des terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

> Le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

> L'installation de caravane, autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des terrains prévus à cet effet.

> L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> L'installation de résidences démontables* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (Habitations Légères de Loisirs) en dehors des terrains prévus à cet effet.

> Les parcs d'attractions permanents.

> Les affouillements ou exhaussements du sol* non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

> Les démolitions* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer », et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés* » et « mares ».

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.0), dont les périmètres sont reportés au document graphique, et thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0)

2.1 Conditions d'urbanisation

Les opérations doivent respecter un aménagement* sous la forme d'opérations d'ensemble* qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur tel que précisé dans les OAP sectorielles.

Les opérations doivent être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, de voirie et d'électricité. Pour l'assainissement, le raccordement doit être réalisé selon les modalités précisées dans la partie « Gestion des Réseaux » des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La défense incendie doit être assurée.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

SONT AUTORISES :

> Pour les communes non concernées par les périmètres de mixité fonctionnelle, les sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « commerces de gros » à condition de porter sur des projets d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² de surface de plancher. Cette règle s'applique donc :

- **Aux pôles équipés** : Cellettes, La Chapelle-Vendômoise et Valloire-sur-Cisse.
- **Aux communes rurales et périurbaines** : Champigny en Beauce, Averdon, Villerbon, Marolles, Saint-Bohaire, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Landes Le Gaulois, Santenay, Françay, Lancôme, Saint Cyr du Gault, Saint Etienne des Guérets, Mesland, Monteaux, Valencisse, Rilly-sur-Loire, Sambin, Monthou-sur-Bièvre, Valaire, Candé-sur-Beuvron, Seur, Chitenay, Cormeray.

> L'installation de pylônes et d'antenne relais à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identitaires de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), dont les perspectives monumentales en direction ou à partir des monuments présents sur le site inscrit par l'UNESCO.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérées au règlement graphique

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.5.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est

ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Espaces Boisés Classés	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

3.1 Servitude de mixité sociale

Les opérations doivent être compatibles avec le volet « programmation, mixité fonctionnelle et sociale » des OAP sectorielles (pièce n°4.1.2).

3.2 Secteur de diversité sociale

Dans l'OAP thématique « Mixité et diversité de l'habitat » sont définis des objectifs visant à favoriser la diversification des typologies de logements dans les nouvelles opérations.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère*** et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux au droit de la construction* (article 4), sauf dispositions contraires définies à l'article 4.1.

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4).

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs.

> Les règles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* et aux limites séparatives* qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon le secteur. Chaque bâtiment* doit respecter les règles associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement* des volumes et façades* **(article 4).** Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les constructions* implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire. Ces dernières doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

> Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* (article 5).

> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis à préserver, aménager qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres mesurés par rapport aux berges des fossés* et des mares. Dans ce cas, les projets peuvent déroger aux règles des modèles d'insertion et d'implantation.

> Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement définies par secteurs (article 7).

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions* (article 4.2) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (article 4.1).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol* maximale autorisée (ES) (article 4.1) et au stationnement (article 7) sont appréciées à l'échelle du terrain d'assiette du projet* et non lot par lot.

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Caractéristiques	1AUi	1AUv	1AUj
Emprise au sol maximale des constructions** (ES)	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée
Hauteur maximale des constructions** *(H)*	**(H) inférieure ou égale à 17,50m** *(R+3+c)*	**(H) inférieure ou égale à 7m** *(R+1+combles*)*	**(H) inférieure ou égale à 7m** *(R+1)*
	La hauteur* des annexes* en limites séparatives* est limitée à 3,50 mètres à l'égout et 6,50 mètres au faîtage*. **Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi-HD**, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d'une annexe*, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser. Les règles de hauteur* de constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, etc.).		
Part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace en pleine terre)*	**20%**	**10%**	**30%**

4.2 Qualité urbaine et architecturale des constructions* : les modèles d'insertion et d'implantation*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L'implantation d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur* inférieure ou égale à 3,50 mètres n'est pas soumise aux dispositions ci-après.

Enfin, ne sont pas soumises aux règles ci-après :

- Les piscines (dont bassin, margelle, plage ou terrasse, couverture transparente/ translucide < 1m80 de hauteur)
- Les constructions ouvertes sur tous leurs côtés
- Les serres de jardin transparentes / translucides

4.2.1 Principes et mises en œuvre des modèles

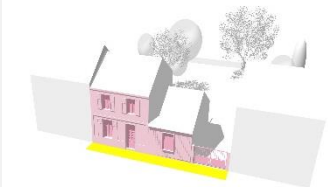
Sont définies ci-après les dispositions applicables aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport :

- Aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer ;
- Aux limites séparatives* (latérales et de fond de parcelle).

Ces dispositions s'expriment sous la forme de 6 modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation* tenant compte de la diversité des situations, configurations des cadres de vie habités de chaque secteur.

Extrait illustrations 1AUV non prescriptives

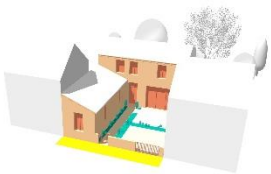
Façade sur rue



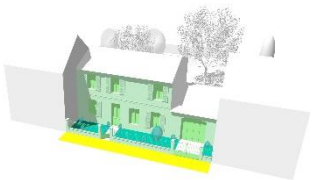
Pignon sur rue



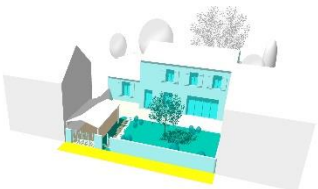
Maison sur cour



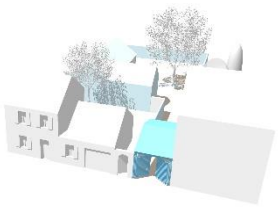
Jardinet à l'avant



Jardin à l'avant



Second rang



Chaque bâtiment* respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans chaque secteur, sous réserve du respect des prescriptions associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*;
- de composition et d'ordonnancement* des volumes et façade* bâtis;
- d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, chaque bâtiment* doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis, admis sous conditions sur au moins une des façades* du terrain. Le respect des règles d'implantation vis à vis des limites séparatives n'est pas imposé sauf en cas de nécessité de cohérence urbaine.

Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments* sur une même unité foncière*, le porteur de projet doit justifier de l'application des modèles choisis, qui peuvent être différents, pour chaque bâtiment*.

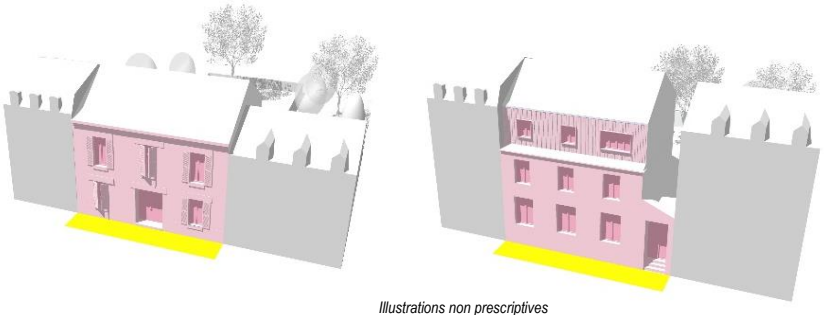
4.2.2 Les modèles admis, admis sous conditions, interdits par secteur et selon le type de projet

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui sont interdits dans les secteurs, en distinguant les constructions* nouvelles et les constructions existantes*.

		Façade* sur rue	**Pignon sur rue**	**Maison sur cour**	**Jardinet à l'avant**	**Jardin à l'avant**	**Second rang**
1AUi	Constructions* nouvelles	*Admis*	*Admis*	*Admis*	*Admis*	*Admis*	*Admis sous conditions*
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	Admis					
1AUv	Constructions* nouvelles	*Admis*	*Admis*	*Admis*	*Admis*	*Admis*	*Admis sous conditions*
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	Admis					
1AUj	Constructions* nouvelles	~~*Interdit*~~	*Admis*	*Admis*	*Admis*	*Admis*	*Admis sous conditions*
	Evolution des constructions existantes* *(extensions*, surélévations)*	Admis					

4.2.3 Les règles des modèles d'insertion et d'implantation des constructions* dans le secteur 1AUi*

Façade* sur rue



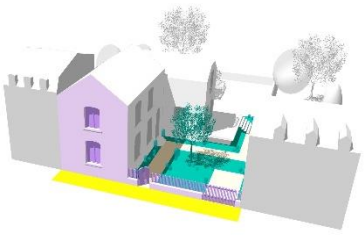
Illustrations non prescriptives

1AUi

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La façade* de la construction* doit être implantée sur **la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*.** Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. Sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* : > Les coursives* sont interdites. > Les loggias* en rez-de-chaussée sont interdites.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La façade* de la construction* donnant sur la voie doit comporter une part significative d'ouvertures. Les portes de garages, les petites percements et jours de souffrance ne sont pas comptabilisés dans la notion d'ouvertures. **Les constructions* d'une hauteur* supérieure ou égale à R+3 doivent :** > Comporter un traitement architectural distinguant les 3 parties de la construction* : le socle* (rdc), les étages courants*, la partie sommitale* (le dernier niveau*). > Réaliser le premier niveau* (rdc) à une hauteur* au moins égale à 3,20 mètres (sous poutre ou sous linteau*). Cette hauteur* peut être augmentée pour être en accord avec les bâtiments* voisins.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation en tout ou partie sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Pignon sur rue





Illustrations non prescriptives

1AUi

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La façade* pignon doit être implantée sur **la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique**. Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. Toutefois, pour s'adapter à la configuration des lieux, un retrait de façade de l'ordre de 1 mètre maximum pourra être accepté. La façade* pignon ne doit pas occuper plus de deux tiers (2/3) du linéaire du terrain sur voie ou emprise publique. Sur la façade* pignon, les loggias* en rez-de-chaussée sont interdites.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	**La largeur du pignon** ne doit pas excéder la hauteur* totale du bâtiment* afin de garantir une forme élancée au bâtiment*. Sur une même unité foncière*, la distance entre deux constructions* doit être au moins égale à 5 mètres afin que les ouvertures du modèle pignon, qui seront en majorité perpendiculaires à la voie, donnent sur un espace libre* permettant de favoriser l'éclairage naturel des logements. **Les constructions* d'une hauteur* supérieure ou égale à R+3** doivent comporter un traitement architectural distinguant les 3 parties de la construction* : le socle* (rdc), les étages courants*, la partie sommitale* (le dernier niveau*).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative* latérale.** Pour permettre la création d'ouvertures généreuses sur l'une des façades* les plus longues, la construction* ne doit pas être implantée sur les deux limites séparatives* latérales. Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Maison sur cour



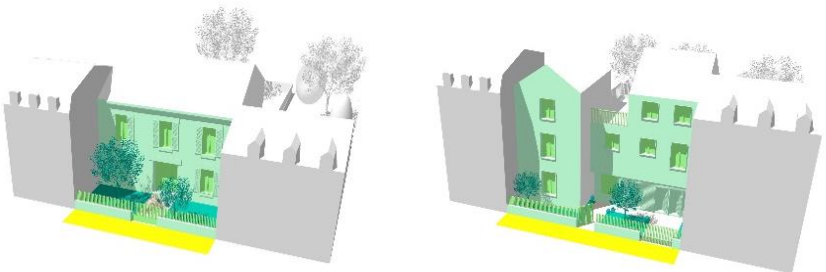


Illustrations non prescriptives

1AUi
Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La construction principale* et les annexes* (hors piscines) doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie ou emprise publique* d'au moins 10 mètres de profondeur. Une ou deux façades* pignon de la construction principale* ou d'une annexe* doivent être implantées sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique* (modèles en L ou en U). Sur la façade* pignon, les loggias* en rez-de-chaussée sont interdites.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	L'accès* au garage doit se faire par la cour. Les portes de garages sont interdites sur les murs pignons en limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*. Sur la limite d'emprise de la voie*, la partie non bâtie doit être au moins égale à la largeur cumulée des pleins (façades* pignons).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Jardinet à l'avant



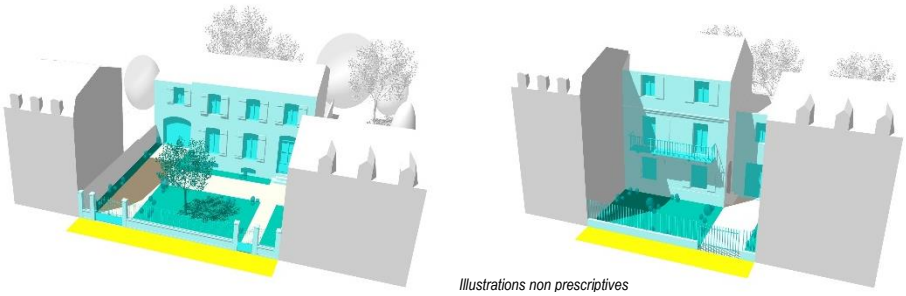
Illustrations non prescriptives

1AUi

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait compris entre 3 et 6 mètres maximum** mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La façade* de la construction* en retrait et orientée vers la voie doit respecter une implantation parallèle à la voie afin de limiter les vis à vis directes sur les fonds voisins. La façade* parallèle à la voie doit comporter des ouvertures au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages Les jardinets/jardins privatifs dédiés aux logements* aménagés au rez-de-chaussée de la construction* doivent se situer en cœur d'îlot, vers l'intérieur de la parcelle. **Les constructions* d'une hauteur* supérieure ou égale à R+3 doivent :** • Comporter un traitement architectural distinguant les 3 parties de la construction* : le socle* (rdc), les étages courants*, la partie sommitale* (le dernier niveau*). • Réaliser le premier niveau* (rdc) à une hauteur* au moins égale à 3,20 mètres (sous poutre ou sous linteau*). Cette hauteur* peut être augmentée pour être en accord avec les bâtiments* voisins.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Jardin à l'avant



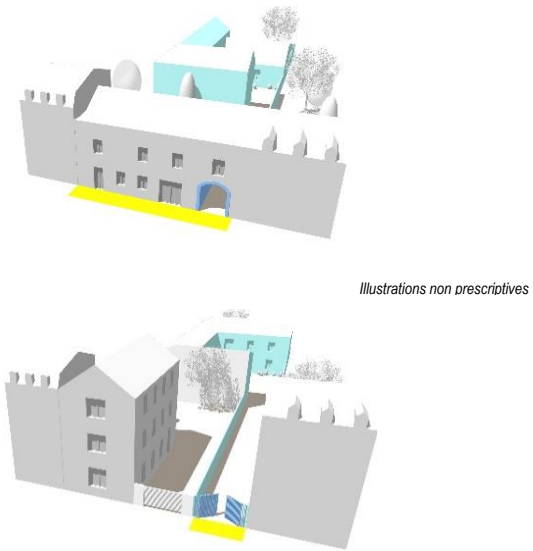
Illustrations non prescriptives

1AUi

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 7mètres** mesuré par rapport à la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager à l'avant du terrain. La continuité visuelle de la rue, si elle existe sur les parcelles voisines, doit être assurée par un mur ou un muret surmonté d'une grille ouvragée*.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La composition et l'ordonnancement* des constructions* doivent privilégier une implantation des façades principales* parallèle à la voie afin de limiter les vis-à-vis sur les parcelles voisines
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Second rang



Illustrations non prescriptives

1AUi

Modèle admis sous conditions

Le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale de premier rang n'est pas possible en raison des composantes du site préexistant comme :

- la topographie ;
- la présence d'éléments paysagers identifiés dans les schémas des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (arbres, boisements, haies…)

Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	**Les constructions* d'une hauteur* supérieure ou égale à R+3 doivent** comporter un traitement architectural distinguant les 3 parties de la construction* : le socle* (rdc), les étages courants*, la partie sommitale* (le dernier niveau*).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative* obligatoire.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m. La construction* peut être implantée dans l'héberge* de constructions déjà existantes* des terrains limitrophes afin de privilégier les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction* sur l'unité foncière* faisant l'objet du projet.

4.2.4 Les règles des modèles d'insertion et d'implantation des constructions* dans le secteur 1AUv*

Façade* sur rue



Illustration non prescriptive

1AUv

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La façade* de la construction* doit être implantée sur **la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*.** La façade* de la construction* doit être implantée sur **la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique.** Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La façade* de la construction* donnant sur la voie doit comporter une part significative d'ouvertures. Les portes de garages, les petites percements et jours de souffrance ne sont pas comptabilisés dans la notion d'ouvertures. Les ouvertures doivent être présentes au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation en tout ou partie sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Pignon sur rue



Illustration non prescriptive

1AUv

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La façade* pignon doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*. Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. La façade* pignon ne doit pas occuper plus de deux tiers (2/3) du linéaire du terrain sur voie ou emprise publique*.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La largeur du pignon sur rue ne doit pas excéder 8 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative* recommandée.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Maison sur cour

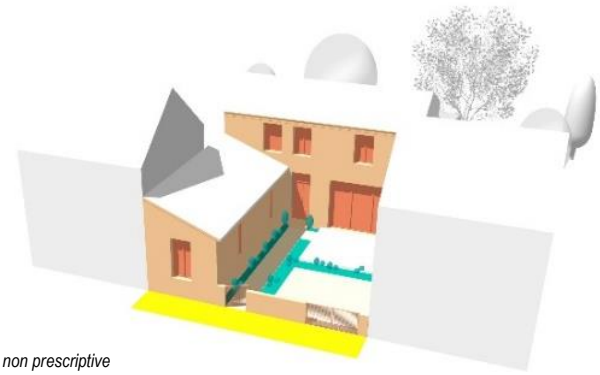


Illustration non prescriptive

1AUv

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La construction principale* et les annexes* (hors piscines) doit être implantée de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie ou emprise publique*. Une ou deux façades* pignon de la construction principale* ou d'une annexe* doivent être implantées sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*. (modèles en L ou en U).
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	L'accès* au garage doit se faire par la cour. Les portes de garages sont interdites sur les murs pignons en limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Jardinet à l'avant

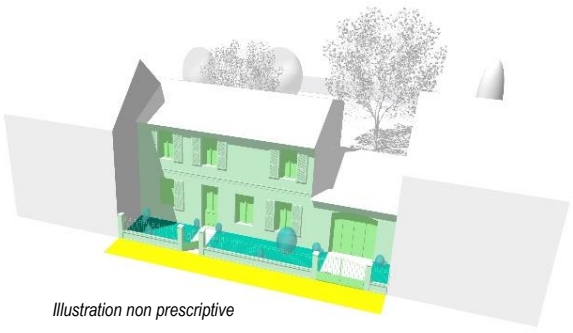


Illustration non prescriptive

1AUv

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait compris entre 2 et 5 mètres maximum** mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie Un retrait supérieur à 5 mètres mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique* est autorisé pour les annexes*.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Jardin à l'avant



Illustration non prescriptive

1AUv

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 10 mètres** mesuré par rapport à la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager à l'avant du terrain.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m.

Second rang



Illustration non prescriptive

1AUv

Modèle admis sous condition

Le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale de premier rang n'est pas possible en raison des composantes du site préexistant comme :

- la topographie ;
- la présence d'éléments paysagers identifiés dans les schémas des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (arbres, boisements, haies…)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à 1,90m. La construction* peut être implantée dans l'héberge* de constructions déjà existantes* des terrains limitrophes afin de privilégier les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction* sur l'unité foncière* faisant l'objet du projet.

4.2.5 Les règles des modèles d'insertion et d'implantation* des constructions* dans le secteur 1AUj

Pignon sur rue



Illustration non prescriptive

1AUj

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La façade* pignon doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*. Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de retraits partiels de façade*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti. La façade* pignon ne doit pas occuper plus de deux tiers (2/3) du linéaire du terrain sur voie ou emprise publique.
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La façade* pignon peut comporter une ou plusieurs ouvertures
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur une seule limite séparative* latérale recommandée.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m.

Maison sur cour

Illustration non prescriptive



1AUj

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie ou emprise publique. Une ou deux façades* pignon de la construction principale* doivent être implantées sur la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique* (modèles en L ou en U).
Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	L'accès* au garage doit se faire par la cour. Les portes de garages sont interdites sur les murs pignons en limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m

Jardinet à l'avant



Illustration non prescriptive

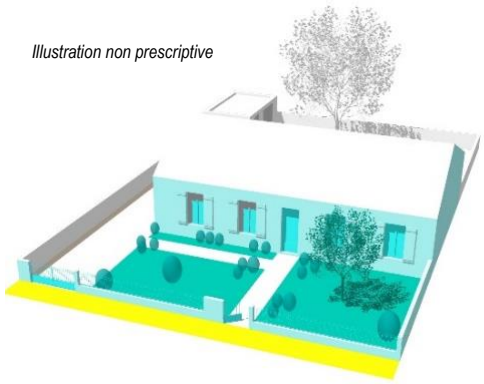
1AUj

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale* doit être implantée avec un retrait compris entre 3 et 8 mètres maximum** mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative*.** Par rapport aux limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m.

Jardin à l'avant

Illustration non prescriptive



1AUj

Modèle admis

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	**La construction principale doit être implantée avec un retrait au moins égal à 10 mètres** mesuré par rapport à la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager à l'avant du terrain.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur au moins une limite séparative* recommandée.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m.

Second rang



Illustration non prescriptive

1AUj

Modèle admis sous conditions

Le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale de premier rang n'est pas possible en raison des composantes du site préexistant comme :

- la topographie ;
- la présence d'éléments paysagers identifiés dans les schémas des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (arbres, boisements, haies…)

Composition et ordonnancement des volumes et façades* bâtis*	La construction principale* peut s'inscrire dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôtures* des fonds voisins afin de privilégier des ouvertures sur l'assiette du projet* limitant ainsi les vis-à-vis directs avec les constructions* voisines.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Implantation sur une limite séparative* recommandée.** Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : recul supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

5.1 Règles d'aspect extérieur applicables aux constructions existantes* et nouvelles

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…).

Les constructions* doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales et urbaines du patrimoine local en recherchant une harmonie des volumétries et des teintes avec les constructions* voisines.

Les projets de constructions* faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions* traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades* et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels.

Dans les secteurs couverts par un périmètre des Monuments Historiques ou délimité des abords, l'Architecte des Bâtiments de France peut édicter des prescriptions supplémentaires afin de garantir l'insertion urbaine et architecturale du projet.

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements* des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Les dispositions des articles 5.2 à 5.3 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » et à la sous-destination* « centre de congrès et d'exposition ».

5.2 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

5.2.1 Façades des constructions**

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

*5.2.2 Toitures des constructions**

Les toitures constituent la cinquième façade* de la construction* : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec les constructions* voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, à condition que le projet s'intègre au tissu environnant.

Pour les constructions principales*, les toitures à un pan* sont interdites.

Pour les constructions principales* et les annexes*, les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit :

- en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre, à savoir :
  - en ardoises ;
  - en petites tuiles plates en terre cuite de ton brun-rouge nuancé, de densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant.

  Concernant la petite tuile plate, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m².

- en utilisant, dans le cas d'un projet d'expression contemporaine tel que précisé à l'article 5.1, des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les toitures des annexes* (y compris vérandas et abris de jardins) doivent être réalisées avec des matériaux et un choix de coloris en harmonie avec la construction principale*. Les matériaux translucides, tels que le verre, ainsi que les matériaux légers comme le bois, peuvent également être autorisés.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre, leur proportion, et leur mise en œuvre, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes*

5.3.1 Façades des constructions**

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

Les matériaux d'aspect contemporain non présents dans la construction* d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser (colorimétrie, proportion, composition de façade*) avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques*.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

*5.3.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

*5.3.3 Toitures des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée soit :

- en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre, à savoir :
  - en ardoises ;
  - en petites tuiles plates en terre cuite de ton brun-rouge nuancé, de densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant.

  Concernant la petite tuile plate, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m².

- en utilisant, dans le cas d'un projet d'expression contemporaine tel que précisé à l'article 5.1, des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Pour les extensions*, si le projet comporte 2 pans, la toiture doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

5.4 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention **«** petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.5 Traitement des clôtures*

5.5.1 Clôtures existantes*

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.5.2 et 5.5.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée* (l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues), prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue*) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux. Les chaînages* de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues, restaurées, ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.5.2 Clôtures nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques*

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leur aspect, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Le traitement des clôtures* de chaque opération d'ensemble* doit être homogène.

Les plaques de type béton sont interdites.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres.

A l'exception des projets relevant de la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics », les clôtures* doivent être constituées soit :

- d'un mur plein maçonné et enduit ;
- d'un mur en moellons* apparents ou en matériaux recouverts du même enduit que le bâtiment* principal, et chapeauté ;
- d'un mur-bahut* surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* (grillages, lisses resserrées...) doublés ou non de haies vives d'essences variées. Dans ce cas, la hauteur du mur-bahut* ne peut excéder 0,80 mètre. ;
- en 1AUj uniquement : d'un grillage toute hauteur*, de teinte ni trop claire (blanc, blanc cassé,…) ni trop sombre, privilégiant l'aspect galvanisé non plastifié, doublé ou non de haies vives d'essences variées.

Pour le modèle « second rang », l'aménagements* de l'accès* (dispositifs de clôtures* et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné. L'accès* à la parcelle doit se faire par un passage sous porche, un portail ou une clôture* partielle permettant notamment d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres.

5.5.3 Clôtures nouvelles sur limites séparatives**

La hauteur*maximale des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres.

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

En limite de zone agricole ou naturelle, le mur plein maçonné est interdit. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. En cas de mise en place d'une clôture*, celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements* qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.6 Traitement des coffrets techniques

Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés au nu de la façade* ou de la clôture* bâtie. Sur les murs en pierres repérés au document graphique, les coffrets doivent être dissimulés (portillon en bois ou métal, cadre enduit, …).

Cas des servitudes et impasses privées :

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans la façade* bâtie ou dans l'épaisseur de la clôture* au droit de chaque terrain, ils peuvent être regroupés au contact de la voie publique et intégrés dans un mur de clôture* maçonné ou menuisé (bois ou métal).

5.7 Collectes des déchets ménagers et assimilés

Le stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être intégré dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet ou dissimulés grâce à l'aménagement* de dispositifs légers ou de plantations.

Une ou plusieurs aire(s) de présentation* des déchets doivent être prévues dans les opérations de plus de 5 lots, lorsque le porte à porte n'est pas possible, en limite de voie publique. Elles doivent être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Cas des impasses et voies non accessibles aux véhicules de collecte

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation* doit être aménagée au contact de la voie publique pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation* des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager permettant une insertion qualitative.

Le projet peut prévoir un dispositif commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collectes des déchets ménagers.

5.8 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être de couleur uniforme et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.

Leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade* (ouverture).

Pour les projets créant une emprise au sol* d'au moins 1000 m², les constructions* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations* et sous destinations* suivantes : bureaux, industrie, entrepôt, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, commerce de gros.

Elles sont réalisées en toiture des bâtiments* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

ADAPTATION AU SOL

L'implantation des constructions* sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction* et aux accès* respectent le terrain naturel* et les masses végétales existantes, en particulier boisées, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel* de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagements* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel*, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel*.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL*

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Au sein des opérations d'ensemble, la part d'espace en pleine terre* doit comporter une part significative d'espace vert planté d'arbres et arbustes (au moins 1 arbre pour 100 m² de pleine terre*).

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Espaces Boisés Classés » :** lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier.

Pour accompagner l'ensemble des projets, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions* semi-enterrées et des accès* doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables* et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées généreusement. Les arbres, arbustes doivent être répartis sur la totalité de l'emprise afin de créer des zones d'ombres suffisantes.

Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Pour les projets de plus de 10 logements, des stationnements supplémentaires visiteurs doivent être mis en place.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations**

Si une opération d'aménagements* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m

	Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagements* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteuralternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux*, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

Les zones 1AUi, 1AUv, 1AUj sont concernées par le secteur 4 reporté au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 4 – SECTEUR 1AU à vocation mixte

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions* nouvelles	*2 places par logement*	*3% de la surface de plancher **à partir d'une construction* comprenant au moins 2 logements***
Constructions* nouvelles - logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	*Au moins 0,5 place par logement*	
Transformation ou d'amélioration de **logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**	*0 place*	*0 place*
Réhabilitation*, aménagements* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagements* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant** à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par **tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagements* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

	REGLES DE CALCUL	
	Nombre de places exigées - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Projets de constructions nouvelles*	**1 place par logement**	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 50m²** de surface de plancher	***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher*
	*Changement de destination**	**Dans les secteurs identifiés sous la mention « périmètre de mixité fonctionnelle »**, les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m² sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.	0 place
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 50m²** de surface de plancher	Non réglementé
Restauration	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire	Selon les besoins
Cinéma		Selon les besoins	
- Hôtels et autres hébergements touristiques.		1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre. *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres

> Pour la destination* Equipement d'intérêt collectif et services publics

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	*Pour le Cœur d'Agglomération :* ***1 place par 50 m²*** *de surface de plancher* Pour les communes hors du Cœur d'Agglomération : 1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	**1 place par 50m²** de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagements* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Un chemin d'accès* piéton peut être considéré comme suffisant dès lors que la distance entre le logement et la voie publique est inférieure ou égale à 100m et lorsque les règles de stationnement le permettent ou qu'une alternative modale à proximité du projet est justifié.

Lorsqu'un chemin d'accès* destiné aux véhicules motorisés dessert moins de 3 logements, la distance entre chaque logement et la voie publique ne doit pas excéder 100m. Dès lors que cette distance et/ou le nombre de logements sont dépassés, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, ainsi que des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres. Il sera privilégié une forme irrégulière, plutôt que ronde ou carrée, accompagnée d'un traitement paysager et d'usages supplémentaires (récréation, détente, …).

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès* aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privés), une disposition de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel* existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées.

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité/

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible. Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

Dans les opérations d'ensemble*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

Les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette de la construction* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.10 Zone 1AU, secteurs 1AUA, 1AUC

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques, sous la forme d'opérations d'ensemble* ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur.

La zone **1AUA**, dont le règlement permet le développement d'un tissu à vocation dominante d'activités liées aux secteurs industriels et de la construction*, se décompose en deux secteurs cohérents avec les autres secteurs de la zone U et utilisent le même vocabulaire :

- Le secteur **1AUA1** « grand parc ou site industriel »
- Le secteur **1AUA2** « parc à dominante artisanale »

La zone 1AUC dont le règlement permet le développement d'un tissu à vocation dominante commerciale, sous la forme d'opérations d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°4.1.3) s'appliquent pour chacun des secteurs de la zone 1AU et le règlement vient les compléter.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRt). En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines. Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone 1AUA est une zone à urbaniser **à vocation économique** destinée à organiser le développement des sites et parcs d'activités et l'accueil de constructions* dont les dimensions, les flux générés, ou les nuisances sont incompatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus mixtes.

La zone 1AUC est une zone à urbaniser **à vocation économique** destinée à maîtriser le développement des parcs d'activités et sites principalement dédiés aux activités commerciales qui, par la nature et l'importance des flux générés (logistiques et grand public), mais aussi l'importance des surfaces de vente et de stockage développées, trouvent difficilement leur place en centralité ou y généreraient des nuisances incompatibles avec les capacités des voies et /ou l'environnement résidentiel. Elle doit permettre d'organiser une fréquentation multimodale par le public et d'offrir des espaces urbains qualitatifs, compatibles avec leur situation en entrée de ville.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone 1AU et des pièces graphiques (pièces n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;
- Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) à préserver ;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones ;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;
- Les linéaires de diversité commerciale ;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 6

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 7

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 8

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 11

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 12

Article 4 : Volumétrie, surfaces non IMPERMEABILISEES ET implantation des constructions* 14

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions* 21

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions* 26

Article 7 : Stationnement des véhicules 31

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 35

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 36

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 37

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 38

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

Toutes les occupations et utilisations du sol, qui ne sont pas interdites à l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2, sont autorisées sans conditions.

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone.

> Les constructions* nouvelles destinées à l'habitat.

> Les constructions* nouvelles destinées à l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le cinéma, les hôtels et autres hébergements touristiques, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

> L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

> Les terrains affectés au garage collectif des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs*.

> L'aménagement* des terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.

> Le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

> L'installation de caravane, autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des terrains prévus à cet effet.

> L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> L'installation de résidences démontables* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (Habitations Légères de Loisirs).

> Les parcs d'attractions permanents.

> Les dépôts et stockages sauvages de véhicules usagers, de déchets de toute nature, de ferrailles et de matériaux de démolition* ou de récupération, de combustibles de toute nature.

> Les démolitions* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés* » et « mares ».

En 1AUA, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Les constructions* nouvelles destinées au centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.0), dont les périmètres sont reportés au document graphique, et thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions d'urbanisation

Les opérations doivent respecter un aménagement* sous la forme d'opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur, tel que précisé dans les OAP sectorielles.

Les opérations doivent être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement* et de Programmation couvrant la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, de voirie et d'électricité. Pour l'assainissement, le raccordement doit être réalisé selon les modalités précisées dans la partie « Gestion des Réseaux » des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La défense incendie doit être assurée.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

2.3.1 SONT AUTORISES AU SEIN DES ZONES 1AUA et 1AUC

> Les **locaux nécessaires à la surveillance et au gardiennage** des activités autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrés au bâtiment* d'activité et de ne pas dépasser 35m² de surface de plancher par unité foncière*.

> Les **espaces de démonstration ou d'exposition de produits** (showroom), les magasins d'usine et autres locaux similaires, directement liés et complémentaires à l'activité principale des constructions* de l'unité foncière*.

> Les **affouillements et exhaussements des sols*** sont autorisés à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

> Les **utilisations du sol de type stockages ou dépôts autres que ceux interdits à l'article 1** sont autorisés sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière*.

> La sous-destination* « **restauration »** à condition d'être intégrée à une construction* majoritairement vouée à la sous destination* « hébergements hôteliers » ou de s'implanter dans les espaces prévus dans les OAP sectorielles.

> les **hôtels** sont autorisés à condition d'être prévus dans les OAP sectorielles uniquement.

> La destination* **équipement d'intérêt collectif et services publics** et les sous-destinations* **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, **commerce de gros** et **bureaux** à condition d'être compatibles avec le fonctionnement et la vocation dominante du parc d'activités économiques telle qu'elle est définie dans les OAP où les constructions* s'inscrivent notamment en termes de sensibilité aux nuisances des activités artisanales et industrielles et de fréquentation par un public étranger aux activités du parc d'activités.

2.3.2 SONT AUTORISES EN PLUS DU 2.3.1 DANS LA ZONE 1AUA

> La sous-destination* **industrie** sous réserve d'être compatible avec la vocation dominante du parc d'activités économiques telle qu'elle est définie dans les OAP où les constructions* s'inscrivent notamment en termes de nuisances induites, de contraintes de sécurité, de fréquentation par des engins ou par le public.

> Des activités relevant de la sous-destination artisanat et commerce de détail uniquement si l'OAP sectorielle les mentionnent.

2.3.3 SONT AUTORISES EN PLUS DU 2.3.1 DANS LA ZONE 1AUC

> L'artisanat et commerce de détail et le commerce de gros à condition de porter sur des projets de plus de 500 m² de surface de plancher ou de 500 m² d'emprise au sol ou sur des extensions* et annexes* des bâtiments* existants de plus de 500 m² de surface de plancher.

> Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de concerner des constructions* de plus de 250 m² d'emprise au sol*, ou des locaux annexes* à une construction* dédiée à une de ces destinations* ou sous-destinations*. La sous-destination* locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas concernée par cette condition.

> Les sous-destinations* **bureaux et entrepôt** sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice d'une activité implantée sur le site d'activités et soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation dominante du parc d'activités économiques, notamment en termes de trafic induit et de sensibilité aux nuisances du parc d'activités.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérées au règlement graphique

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.3.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Haies	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements* : • Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré. • Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant. • En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.
Fossés*, mares	**Le busage des fossés*** est autorisé à condition d'être réalisé : • Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ; • Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative. Lorsque les fossés* assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement* de voirie, ils doivent être réaménagés le long du nouvel axe. **Le comblement des mares** est autorisé uniquement pour les constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau* entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère*** et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux au droit de la construction* (article 4).

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4).

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs.

> Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques*, par rapport aux limites séparatives* qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain (article 4).

> Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* (article 5).

> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis à préserver, aménager qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges du fossé* et des mares.

>Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement définies par secteurs (article 7).

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions* (article 4.2) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (article 4.1).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol* maximale autorisée (ES) (article 4.1) et au stationnement (article 7) sont appréciées à l'échelle du terrain d'assiette du projet* et non lot par lot.

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

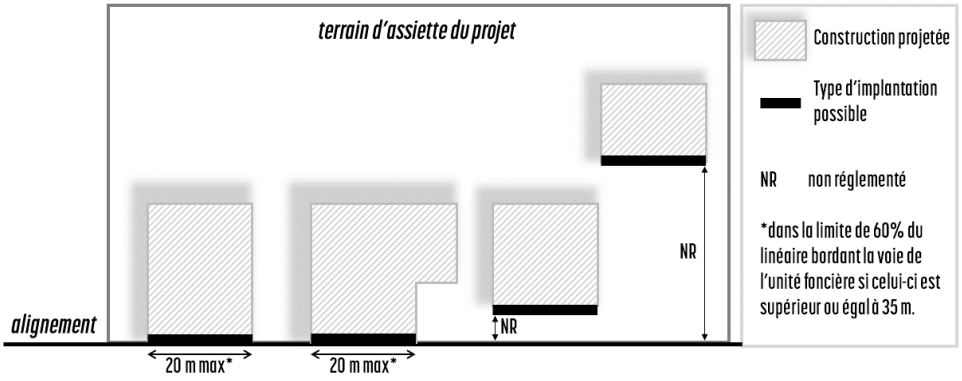
<table>
<tr><th></th><th colspan="2">Caractéristiques</th></tr>
<tr><td><u>Emprise au sol* maximale</u> des constructions* (ES)</td><td colspan="2">Non réglementée</td></tr>
<tr><td rowspan="11">Hauteur* maximale des constructions (H)</td><td colspan="2">Secteur 1AUA</td></tr>
<tr><td>1AUA1</td><td>1AUA2</td></tr>
<tr><td>H inférieure ou égale à 20 m</td><td>H inférieure ou égale à 10 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Une hauteur* supérieure est admise, sans toutefois être supérieure 40 m en 1AUA1 et 15 m en 1AUA2 lorsqu'elle est justifiée par des process spécifiques nécessaires à des activités relevant des destinations* et sous-destinations* Exploitation agricole ou forestière, Industrie, ou Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (silo de stockage, tour de séchage, cheminée, etc.), sous réserve de limiter au maximum l'emprise au sol* nécessaire à ces besoins.</td></tr>
<tr><td colspan="2">La hauteur* maximale définie ci-dessus doit être modulée le cas échéant, en fonction de l'implantation de la construction* ou de la partie de construction* concernée par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives*, selon les règles définies à l'article 4.3.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">Secteur 1AUC</td></tr>
<tr><td colspan="2">H inférieure ou égale à 12 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Une hauteur* supérieure est admise, sans toutefois être supérieure à 20 m, lorsqu'elle est justifiée par des process spécifiques nécessaires à des activités relevant de la sous-destination* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (silo de stockage, tour de séchage, cheminée, etc.), sous réserve de limiter au maximum l'emprise au sol* nécessaire à ces besoins.</td></tr>
<tr><td colspan="2">La hauteur* maximale définie ci-dessus doit être modulée le cas échéant, en fonction de l'implantation de la construction* ou de la partie de construction* concernée par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives*.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Secteur 1AUA et 1AUC</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi-HD, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d'une annexe*, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser modulée, le cas échéant, en fonction de l'implantation de la construction* ou de la partie de construction* concernée par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives*, selon les règles définies à l'article 4.3.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">Les règles de hauteur* de constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, etc…).</td></tr>
<tr><td><u>Part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace en pleine terre*)</u></td><td colspan="2">La part minimale de surfaces non imperméabilisées est définie selon la taille des projets d'après les règles définies à l'article 6.4 du présent règlement.</td></tr>
</table>

4.2 Implantation des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

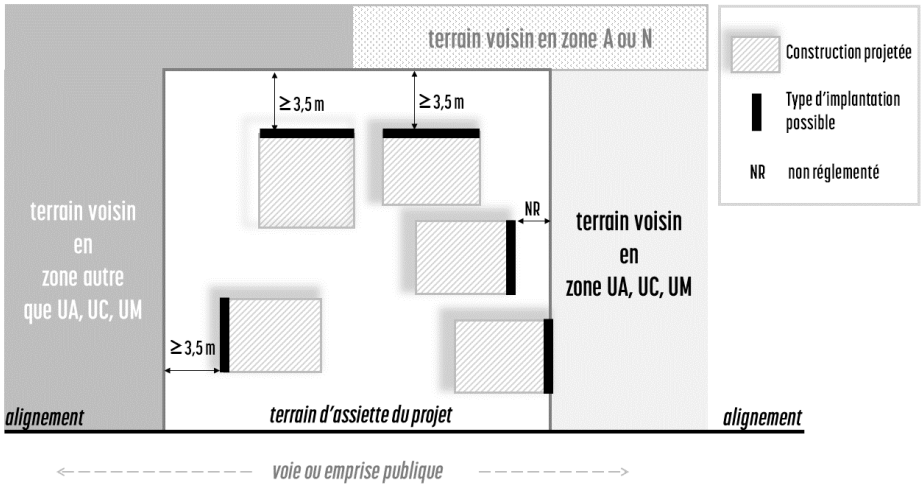
Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques	Nonobstant les règles définies ci-après, le choix d'implantation doit dans tous les cas être adapté, et peut être imposé, pour répondre : • Aux obligations de retraits spécifiques pouvant être imposés vis-à-vis de certaines voies repérées au document graphique (route départementale et voies ferrées notamment), • Aux enjeux de sécurité publique ou industrielle, • Ou en application des dispositions des OAP.
	Par rapport aux voies et emprises publiques, la construction* s'implante **sur tout ou partie de la hauteur*limite d'emprise de la voie* ou emprise publique ou en retrait,** en respectant les conditions suivantes : • Le linéaire de construction* implanté à l'alignement est limité à : - **20 m d'un seul tenant** (des décrochés de façade* sont alors organisés au-delà de 20 m) - et **60% du linéaire** bordant la voie de l'unité foncière* si celui-ci est supérieur ou égal à 35 m. … et fait l'objet de **prescriptions qualitatives** *(voir article 5).* • En cas de retrait de la construction* ou d'une partie de la construction*, l'espace au contact de la voie fait alors l'objet de **prescriptions qualitatives** *(voir article 4.3.2).*
	Lorsque le projet s'inscrit entre deux constructions existantes de part et d'autre sur des unités foncières mitoyennes, l'implantation des nouvelles constructions* peut être imposée à l'alignement ou en retrait de l'une de ces constructions*, pour des raisons de rythme architectural ou urbanistique.
	Les extensions* de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-HD qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus doivent veiller à ne pas augmenter la hauteur* maximale existant dans une bande de 6 m de large comptés à partir de la hauteur*limite d'emprise de la voie* ou emprise publique
	Les constructions* implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire doivent respecter un recul de 2 mètres.

*Image non prescriptive – **résumé des types d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques en secteurs 1AUA et 1AUC***



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	Nonobstant les règles définies ci-après, le choix d'implantation doit dans tous les cas être adapté, et peut être imposé, pour répondre : • aux enjeux de sécurité publique ou industrielle, • ou en application des dispositions des OAP.
	Par rapport aux limites séparatives*, la construction* s'implante **en limite ou en retrait.** En cas de limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM, UC, 1AUA, 1AUC, la construction* : • s'implante avec un retrait supérieur ou égal à 3,5 m • et respecte les principes de hauteur* définis à l'article 4.1 dès lors que la zone limitrophe n'est pas une zone A ou N.
	Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-HD qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus au regard d'une limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM, UC, 1AUA, les extensions* doivent respecter un retrait supérieur ou égal à celui observé par la construction existante* et ne pas augmenter la hauteur* maximale existant dans une bande de 6 m de large comptés à partir de ladite limite.

*Image non prescriptive – **résumé des types d'implantations par rapport aux limites séparatives* en secteurs 1AUA et 1AUC***



4.3 Règles à adapter en fonction de l'implantation du projet

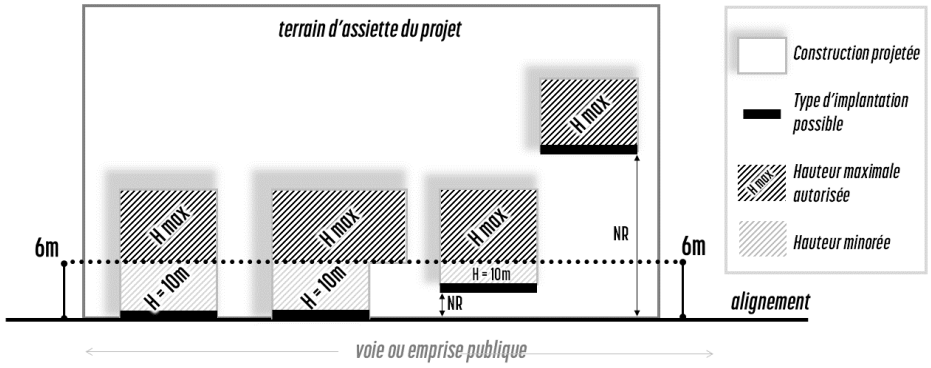
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.3.1. Adaptation de la hauteur des volumes bâtis*

Par rapport aux voies et emprises publiques :

En cas d'implantation dans une bande de 6 m de large comptée à partir de la hauteur*limite d'emprise de la voie* ou emprise publique, la hauteur* de la construction* ou partie de construction* implantée dans cette bande est **inférieure ou égale à 10 m.**

*Image non prescriptive – **par rapport aux voies et emprises publiques***



Par rapport aux limites séparatives*

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM, UC, 1AUA, 1AUC et dès lors qu'il ne s'agit pas d'une zone A ou N :

- la hauteur* de la construction* ou partie de construction* implantée dans une bande de 6 m de large comptés à partir de la limite est inférieure ou égale à 7 m.
- au-delà de cette bande, la hauteur* de la construction* ou partie de construction* respecte la hauteur* maximale des constructions* définie ci-avant

Voir schéma 1 ci-dessous

- … et, en 1AUA1, est modulée proportionnellement à la distance de retrait entre la construction* ou partie de construction* et ladite limite de telle sorte que la hauteur* soit inférieure ou égale à la distance de retrait.

Voir schéma 2 ci-dessous

*Schéma n°1 : Image non prescriptive – **par rapport aux limites séparatives* en secteurs 1AUA et 1AUC***

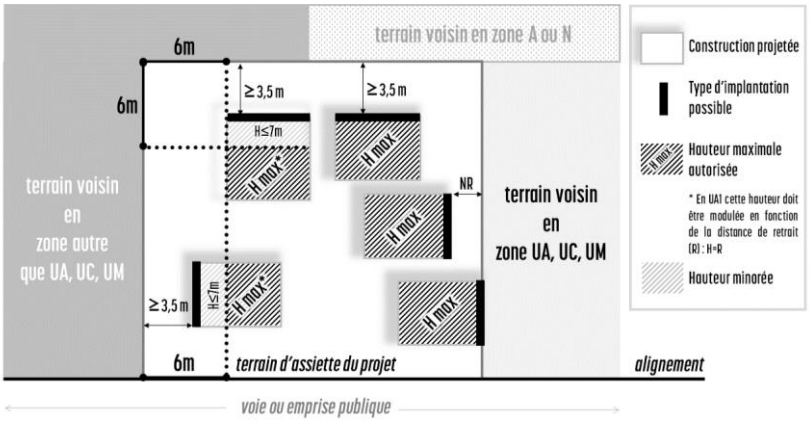
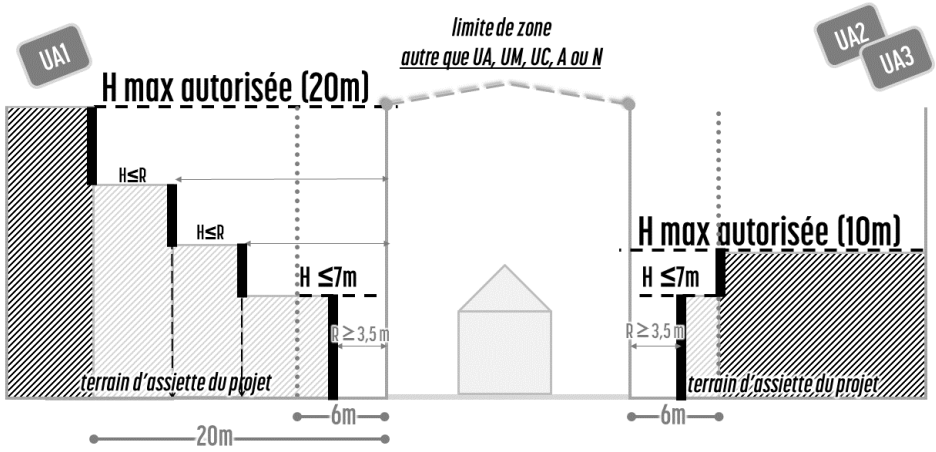


*Schéma n°2 : Image non prescriptive / **principe de hauteur* modulée par rapport aux limites de zones***



4.3.2. Traitement de l'espace au contact des limites

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux projets ***engendrant moins de 250 m² d'emprise au sol* sur une unité foncière* déjà bâtie à la date d'approbation du PLUi-HD*** *(en cas de projets successifs, les emprises au sol se cumulent).*

À moins qu'il ne soit bordé par une emprise publique remplissant déjà une fonction de transition paysagère d'au moins 6 mètres de largeur, **l'espace au contact des limites – quand il existe - doit faire l'objet d'un ou plusieurs des traitements suivants** (voir principes de composition page suivante) adaptés en fonction du type d'implantation de la construction* (voir tableau ci-dessous).

	Type de traitement de l'espace imposé a minima *voir descriptif pages suivantes*			
Implantation de la construction*	*Ouvert*	*Bande de pleine terre**	*Haie*	*Îlot vert*
…. par rapport à une voie ou emprise publique				
un retrait inférieur ou égal à 6 m	●			
avec un retrait supérieur à 6 m		● ou	● ou	●
…. par rapport aux limites séparatives				
… d'autres unités foncières situées en zone UA, UM, UC, 1AUA, 1AUC				
Avec un retrait inférieur ou égal à 3,5 m		●		
Avec un retrait supérieur à 3,5 m	*Il n'est pas fixé de règle*			
…. autres limités séparatives				
quel que soit le retrait		● +	●	

Lorsqu'une unité foncière* est bordée par plus de deux voies ou emprises publiques*, il pourra être fait application, au-delà de la deuxième limite, des règles définies pour une implantation par rapport aux limites séparatives*, à condition qu'aucun accès* n'ouvre vers cette voie ou emprise publique, et sous réserve des dispositions éventuellement prévues par les OAP sectorielles concernant le cas échéant l'unité foncière*.

Principes de composition par type de traitement :

L'OAP thématique définit et illustre les principes de mise en œuvre de ces espaces.

Type ouvert

L'espace est non bâti et au moins en partie végétalisé (arbuste, arbre, ou strate herbacée).

La clôture* - si elle existe - doit assurer une forte perméabilité visuelle entre l'espace public et la façade* de manière à faire participer cet espace à la qualification du paysage perceptible depuis la rue.

Type bande de pleine terre*

L'espace est non bâti et constitué à minima d'une **bande en pleine terre* mesurant au moins 3 mètres au contact de la limite**, si nécessaire interrompue au droit des accès*. Cette bande est à minima traitée en espace enherbé et peut accueillir des plantations (arbuste, arbre).

Dans le cas d'un retrait inférieur ou égal à 3,5 mètres, cette bande peut être réduite pour satisfaire à l'exigence de surfaces strictement nécessaires au pied des bâtiments* (drainage, descente de gouttière, etc.).

Type haie

L'espace est non bâti et constitué d'une **bande en pleine terre* au moins plantée :**

- d'une haie arbustive ou d'un alignement d'arbres
- composé(e) de plusieurs essences locales

Sa largeur est ainsi adaptée au type de plantation qu'elle supporte.

Type îlot vert

L'espace est non bâti et traité en **espace de pleine terre*, à hauteur de 30% au moins de la surface de la marge de recul.** Cet espace est enherbé et peut accueillir des plantations (arbuste, arbre).

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions des articles 5.1, 5.2 et 5.7 ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

5.1 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

L'extérieur des façades* doit présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux

Le traitement de façade* doit être adapté à son contexte et veille à son insertion aux différentes échelles de perception.

5.1.1 Façade implantée en limite de voie ou d'emprise publique*

Une façade* implantée en limite de voie ou d'emprise publique :

- Ne peut constituer une façade* aveugle. Elle doit comprendre au moins une ouverture (baie, porte, accès* véhicule)
- Doit être rythmée par la composition architecturale de la façade* (rupture du volume, modénature, etc.) à laquelle peuvent contribuer les ouvertures créées en façade*.

Le traitement et la composition de façade* doivent notamment permettre de rythmer les perceptions depuis l'espace public à hauteur de piéton.

5.1.2 Façade tournée vers une limite séparative*à l'interface avec une zone A ou N*

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels.

5.1.3 Façade tournée vers une limite séparative* à l'interface avec une zone U ou AU habitée (Uj, Ui, Uv, 1AUi-v-j, Up)*

La façade* orientée vers la limite séparative*doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

*5.1.4 Toiture des constructions**

Les toitures sont traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments*.

Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public.

5.2 Aspect extérieur des constructions existantes non repérés au document graphique

L'adaptation, l'extension* ou la reconstruction* partielle de constructions existantes* doivent :

- s'attacher à créer une cohérence avec le bâtiment* existant,
- être réalisées avec le même soin que celui apporté à une autre construction* neuve,
- chercher à améliorer la qualité architecturale et l'insertion dans l'environnement du projet, à la mesure de l'ampleur des interventions envisagées.

En conséquence, les dispositions prévues à l'article 5.7 et 6.4 pour les constructions* nouvelles s'appliquent également à ces projets, à partir de 250 m² d'emprise au sol* créée.

5.3 Traitement des clôtures*

Les clôtures* sont conçues en cohérence avec le paysage de la rue et le projet architectural et paysager.

Elles s'inscrivent notamment en cohérence avec les principes définis aux articles 4.2 et 4.3.2 pour s'adapter au traitement du rapport avec l'espace public.

Les clôtures* ont **une hauteur* maximale de 1,80 mètre**. La hauteur de clôture* peut être majorée jusqu'à 2 mètres si elle est justifiée par des exigences renforcées de sécurité ou pour les secteurs jouxtant les emprises ferroviaires.

Les plaques de type béton sont interdites.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

5.3.1 Clôtures nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques*

Les clôtures* sont réalisées en **panneaux rigides à maille rectangulaire soudée de couleur sombre.**

D'autres types de traitement peuvent être autorisés lorsqu'ils sont justifiés en termes d'harmonie avec le paysage environnant ou celui de la rue, ou en termes de projet architectural et paysager en lien avec le bâti que la clôture* accompagne ou défini à l'échelle de plusieurs unités foncières notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans tous les cas, l'emploi de matériaux différents et juxtaposés à la structure de clôture* est interdit et les teintes sont neutres.

5.3.2 Clôtures nouvelles sur limites séparatives**

Les plaques béton sont autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit.

En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. Toutefois, en cas de mise en place d'une clôture* celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.4 Traitement des coffrets techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception (par leur choix de localisation, traitement et leur intégration au traitement architectural et paysager de la construction*) pour les constructions* neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite.

5.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être intégrés dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet.

5.6 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être, de couleur uniforme, et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.

Pour les projets créant une emprise au sol* d'au moins 1000 m², les constructions* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations* et sous destinations* suivantes : bureaux, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, centres de congrès et d'exposition, commerce de gros.

Elles sont réalisées en toiture des bâtiments* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel* de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel*, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel*.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL*

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en précisent les principes d'insertion.

5.7 Règles à adapter en fonction de l'ampleur du projet

Pour l'application des articles ci-dessous, l'emprise au sol* est celle créée postérieurement à la date d'approbation du PLUi-HD [en cas de projets successifs, l'emprise au sol* se cumule].

*5.7.1. Jeux d'aspect**

Tout projet doit comprendre **plusieurs aspects différents** (matériaux, jeu de textures) dont la composition contribuera à **l'insertion** paysagère **et/ou à l'expression du fonctionnement architectural de la construction*.** Le nombre d'aspects différents minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

Dans le cas de l'extension* ou de la démolition*/reconstruction partielle d'un bâtiment*, cette règle s'applique aux seules parties créées et/ou aux parties existantes du bâtiment* concerné.

Les Orientations d'Aménagement* et de Programmation (OAP) en précisent les principes de mises en œuvre.

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	**> 250 m² et < 1000 m²**	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
JA	Nombre d'aspects différents (au minimum)	**2**	**2**	**3**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

*5.7.2. Évènement architectural**

Tout projet doit contribuer à créer, par les jeux de volumes, d'aspect, et la gestion des fonctions, **au moins un « évènement architectural* ».** Le nombre minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

Dans le cas de l'extension* ou de la démolition*/reconstruction partielle d'un bâtiment*, le ou les évènements architecturaux demandés peuvent être mis en place sur l'ensemble du bâtiment* (par exemple en retravaillant l'entrée existante).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent le type d'évènement pouvant être considéré comme évènement architectural* au sens du présent article.

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	**> 250 m² et < 1000 m²**	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
EA	Nombre d'évènements architecturaux	**1**	**1**	**2**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

ARTICLE 6 : TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Haies »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Les espaces affectés au stationnement doivent être optimisés pour assurer une réponse aux besoins en stationnement qui satisfasse en même temps des objectifs écologiques, d'attention à la santé humaine et de qualité de paysage et d'usage notamment par leurs usagers piétons.

Ils sont ainsi conçus **de manière à limiter :**

- **les surfaces imperméabilisées et le rayonnement de chaleur au sol**, notamment lorsque les places de stationnement sont destinées aux véhicules légers pour lesquelles le recours à des matériaux clairs et/ou perméables doit être favorisé ;
- **et la conception de grandes surfaces d'un seul tenant**, en particulier lorsqu'elles sont très perceptibles depuis l'espace public : les places de stationnement destinées aux véhicules légers sont alors réparties en plusieurs endroits de l'unité foncière*.

Dans tous les cas, les surfaces dédiées au stationnement de plus de 500 m², si elles ne sont pas réalisées en ouvrage, doivent être fractionnées par des espaces enherbés et plantés d'arbres, selon les principes de traitement proposés dans l'OAP thématique.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Si cette fonction est assurée par d'autres dispositifs (type ombrières) les plantations peuvent être regroupées en un ou plusieurs endroits.
Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques* non intégrés dans le bâtiment* doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté.
- Situés à plus de 1 m compté à partir de la voie ou l'emprise publique

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.

6.4 Règles à adapter en fonction de l'ampleur du projet

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L'article 6.4.1 s'applique aux projets **créant 250 m² et plus de surfaces artificialisées*.**

Les articles 6.4.2 et 6.4.3 s'appliquent en plus aux projets **créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol*.**

6.4.1 Compensation des surfaces artificialisées

Les projets contribuant à créer 250 m² et plus de surfaces artificialisées* doivent limiter leur impact sur l'environnement en réalisant des aménagements* visant à **compenser l'équivalent de la moitié de la surface artificialisée* sur l'unité foncière*.**

Plusieurs types de surfaces ou éléments paysagers peuvent répondre à cet objectif, et leur surface est ainsi coefficientée :

SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coeff.
Surface de pleine terre*	**2**
SURFACES ÉCO-AMÉNAGÉES	
Surfaces non végétales partiellement perméables *Exemple : dalle gazon, graviers, sable tassé, béton poreux, pavés à joints creux*	**1**
Surfaces imperméables recouvertes de substrat végétal *Exemple : toiture végétalisée, espace vert sur dalle*	**1**
SURFACES OPTIMISÉES	
Aire de stationnement en ouvrage *Exemple : rdc ou sous-sol consacré au stationnement, parking à étage*	**1**
Surfaces dédiées à l'exploitation de l'énergie solaire *Exemple : panneaux photovoltaïques en toiture ou sur ombrières.*	**1**

ÉLÉMENTS PAYSAGERS COMPENSATOIRES	Équivalent m²
1 arbre planté ou conservé	**25 m²**
1 arbre protégé ou dont la plantation est imposée par le règlement graphique ou une OAP sectorielle	**50 m²**
1 motif paysager supplémentaire en plus des obligations définies à l'article 4.3.2	**200m²**

Dans le cas d'un projet sur une unité foncière* déjà en partie artificialisée, qu'il relève de la création d'emprise au sol* supplémentaire et/ou de l'aménagement* d'une surface jusqu'alors non artificialisée (exemple : création d'un parking), le porteur de projet a le choix entre :

- Justifier qu'il répond à la présente règle à l'échelle de l'unité foncière* (existant + projet)
- Montrer que la somme des surfaces artificialisées nouvelles est compensée par leur optimisation ou leur éco-aménagement et/ou par la requalification d'autres surfaces déjà artificialisées sur l'unité foncière* (exemples: plantations d'arbres sur les parkings, installation d'ombrières photovoltaïques, etc.).

6.4.2 Intégration paysagère de la gestion des eaux pluviales

Les projets créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol* doivent permettre de valoriser la gestion des eaux pluviales dans le projet architectural ou paysager, au service des usages de la construction* ou de ses abords (arrosage, zone humide, …).

L'OAP thématique présente des modèles d'intégration.

*6.4.3 Motifs paysagers**

En plus des obligations générées par les articles 6.4.1 et 6.4.2, les projets créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol* doivent contribuer à créer au moins un « motif paysager* », parmi ceux listés ci-après. Le nombre minimum de motif imposé est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol* développée par le projet (en création ou en extension*).

		Constructions dont l'emprise au sol* est …*			
		≤ 250 m² inclus	> 250 m² et < 1000 m²	**≥ 1 000 m² et < 5 000 m²**	**≥ à 5 000 m²**
MP	Nombre de motifs paysagers* (au minimum)	**-**	**-**	**1**	**3**

- *Il n'est pas fixé d'obligation*

Les principes quantitatifs suivants permettent de raccrocher le projet à l'un des motifs suivants, dont les principes de composition qualitatifs sont définis dans l'OAP thématique.

Ils peuvent :

- être combinés entre eux en additionnant le cas échéant leurs surfaces et obligations de plantations minimales.
- contribuer à répondre simultanément aux objectifs qualitatifs et quantitatifs d'autres prescriptions (traitement des espaces au contact des limites, compensation des surfaces artificialisées).

Motifs linéaires

	Dimensionnement	**Composition a minima**
La « frange bocagère »	- largeur moyenne d'**au moins 4 m** comptés à perpendiculairement de ladite limite. - positionnée sur au moins 90% du linéaire de ladite limite.	**Haie** arbustive + Un **arbre** par tranche entamée de 10 m linéaire
La « lisière paysagée »	- largeur moyenne d'**au moins 8 m** comptés à perpendiculairement de ladite limite. - composée à plus de 90% d'espaces de pleine terre*	Un **arbre** par tranche entamée de 30 m² + Un **élément favorable à la biodiversité** tel que défini dans l'OAP thématique

Motifs surfaciques

	Superficie	**Composition a minima**
Le « potager urbain »	**Superficie totale supérieure ou égale 100 m²** qui peut être répartie en plusieurs espaces reliés physiquement ou visuellement par le projet paysager	**3 arbres fruitiers** + Un ou plusieurs **aménagements* légers** liés à l'usage jardiné
Le « bosquet du midi »	**Superficie supérieure ou égale à 200 m²** d'un seul tenant	**3 arbres** à moyen/grand développement + Un ou plusieurs **aménagements* légers** liés à l'usage de loisirs
L'« oasis de biodiversité»	**Superficie supérieure ou égale à 200 m²** d'un seul tenant	**3 arbres** à moyen/grand développement + **1 zone humide**
La « prairie urbaine »	**Superficie supérieure ou égale à 250 m²** d'un seul tenant	**3 arbres de petit/moyen développement**

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations**

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

Les zones 1AUA et 1AUC sont concernées par le secteur 5 reporté au document graphique «plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 5 – ACTIVITES ECONOMIQUES

> Pour la destination* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*
	Changement de destination*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	*0 place*
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 100m²** de surface de plancher	0 place
- Restauration	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	*1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire*	*Selon les besoins*
- Cinéma		*Selon les besoins*	

- Hôtels et Autres hébergements touristiques		*1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre.* *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	*1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres*

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	<u>Pour les communes du Cœur d'Agglomération</u> : 1 place par 50 m² de surface de plancher <u>Pour les autres :</u> 1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	1 place par 70m² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Lorsque la longueur d'un chemin d'accès*, destiné aux véhicules motorisés, entre la construction* et la voie est supérieure à 100m, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès* aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau de process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute

construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel* existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité.

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations d'ensemble*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

Les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette de la construction* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.11 Zone 2AU

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022**

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr



CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Caractère dominant de la zone 2AU

La zone 2AU couvre des secteurs destinés à accueillir une urbanisation future à moyen ou long terme. Ils sont actuellement insuffisamment ou non équipés, non constructibles en l'état, mais ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLUi-HD.

Vocation générale

La zone 2AU est une zone à urbaniser multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions ou les activités sont incompatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 4

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 5

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 5

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 6

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 7

Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées et Implantation des constructions* 8

Article 5 : Caractéristiques architecturale, environnementale des constructions* 8

Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* 9

Article 7 : Stationnement des véhicules 9

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 10

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction* 11

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 11

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 12

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Conditions d'urbanisation

Sans objet.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Sans objet.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

> Les constructions* et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures (aires de stationnement, voies routières, ferroviaires, autoroutes, etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien.

> Les affouillements et exhaussements du sol* nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérées au règlement graphique

Sans objet.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet.

3.2 Secteur de diversité sociale

Sans objet.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Sans objet.

4.2 Implantation des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

5.1 Aspect extérieur des constructions*

Sans objet.

5.2 Traitement des clôtures*

Sans objet.

5.3 Traitement des coffrets techniques

Sans objet.

5.4 Collectes des déchets ménagers et assimilés

Sans objet.

5.5 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au règlement graphique

Sans objet

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Sans objet.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Sans objet.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Sans objet.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

Sans objet.

Chapitre 3 :
Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE* DE LA CONSTRUCTION*

8.1 Dispositions réglementaires générales

Sans objet.

8.2 Nombre et localisation des accès*

Sans objet.

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Sans objet.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

9.1 Dispositions réglementaires générales

Sans objet.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Sans objet.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

Sans objet.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Sans objet.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

10.3.1 Eaux usées

Sans objet.

10.3.2 Eaux pluviales

Sans objet.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

Sans objet.

10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois



TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.12 Zone 2AUA

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr



Caractère dominant de la zone 2AUA

La zone 2AUA couvre des secteurs destinés à accueillir une urbanisation future à moyen ou long terme. Ils sont actuellement insuffisamment ou non équipés, non constructibles en l'état, mais ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLUi-HD.

Vocation générale

La zone 2AUA est une zone à urbaniser à vocation économique. Elle a vocation à accueillir des activités compatibles avec les risques et nuisances, et ne compromettant pas, par leur sensibilité, les possibilités de développement des entreprises en place.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 4

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 5

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 5

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 6

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 7

Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées et Implantation des constructions* 8

Article 5 : Caractéristiques architecturale, environnementale des constructions* 8

Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* 9

Article 7 : Stationnement des véhicules 9

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 10

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction* 11

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 11

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 12

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Conditions d'urbanisation

Sans objet.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Sans objet.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions* et à certains usages

SONT AUTORISES :

> Les constructions* et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures (aires de stationnement, voies routières, ferroviaires, autoroutes, etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien.

> Les affouillements et exhaussements du sol* nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérées au règlement graphique

Sans objet.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet.

3.2 Secteur de diversité sociale

Sans objet.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées

Sans objet.

4.2 Implantation des constructions

Sans objet.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

5.1 Aspect extérieur des constructions*

Sans objet.

5.2 Traitement des clôtures*

Sans objet.

5.3 Traitement des coffrets techniques

Sans objet.

5.4 Collectes des déchets ménagers et assimilés

Sans objet.

5.5 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Sans objet

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Sans objet.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers

Sans objet.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Sans objet.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

Sans objet.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE* DE LA CONSTRUCTION*

8.1 Dispositions réglementaires générales

Sans objet.

8.2 Nombre et localisation des accès*

Sans objet.

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Sans objet.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

9.1 Dispositions réglementaires générales

Sans objet.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Sans objet.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

Sans objet.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Sans objet.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

10.3.1 Eaux usées

Sans objet.

10.3.2 Eaux pluviales

Sans objet.

10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

Sans objet.

10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.13 Zone A « Agricole »

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone A

La zone A dite zone agricole couvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

La zone A comprend un secteur Ap, inconstructible y compris pour les exploitations agricoles, en raison de l'intérêt paysager des secteurs concernés.

La zone A comprend également des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- **Un secteur Abr** couvrant les activités générant des nuisances sonores au contact d'un secteur paysager ;
- **Un secteur Ar** couvrant l'aérodrome du Breuil et les activités de modélisme ;
- **Un secteur Aar** couvrant des activités artisanales et industrielles historiquement implantées dans l'espace agricole et présentant un caractère isolé ou ponctuelle ;
- **Un secteur Ace** couvrant les centres équestres, pensions équines et animalières, haras et centres d'hébergement, d'éducation canins et refuges animaliers ;
- **Un secteur Ari** couvrant les secteurs de carrières en exploitation.
- **Un secteur At** où est admis la création d'hébergement touristique ;

La zone A comprend :

- des éléments bâtis patrimoniaux et paysagers qui font l'objet de prescriptions particulières édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.
- des « ensembles patrimoniaux à protéger » qui font l'objet de prescriptions particulières édictées dans le cahier patrimoine (pièce n°3.1.15), aussi repérés au document graphique du règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation. En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines.
  Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction* permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles et forestières. En dehors des STECAL, seules les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles destinées à des équipements publics ou d'intérêt collectif y sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole et forestière.

La zone A comprend également des **habitations existantes** qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions. De même, certaines constructions* repérées au document graphique peuvent faire l'objet d'un **changement de destination***.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone A et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

- Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :

> Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;

> Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;

> Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles) ;

> Le repérage des fonds de jardins à constructibilité limitée en limite de zones ;

> Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;

> Les espaces boisés classés à protéger.

- Des dispositions et intentions opérationnelles :

> Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;

> Les linéaires de diversité commerciale ;

> Les périmètres de mixité fonctionnelle ;

> Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction* et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 6

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 7

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 7

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 14

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 15

Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées et Implantation des constructions* 17

Article 5 : Caractéristiques architecturale, environnementale des constructions* 20

Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* 33

Article 7 : Stationnement des véhicules 35

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 40

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 41

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 42

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 43

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont de plus interdits :

> Les démolitions* des bâtiments repérés au document graphique sous les mentions « bâtiment patrimonial à protéger » et « ensembles patrimoniaux à protéger », à l'exception de ceux présentant un risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

> Les démolitions* des éléments patrimoniaux, repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer », et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés* », « mares » et « sources ».

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

La reconstruction à l'identique* d'un bâtiment* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment* initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « *secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques* », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

Les usages et destinations* des constructions* décrits ci-dessous sont autorisés à condition d'être compatible avec une activité agricole, pastorale ou forestière, notamment en termes de nuisances induites, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité paysagère des sites.

2.3.1 SONT AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

> Les aménagements légers* nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles.

> Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, aire de stationnement liée à la mise en valeur des sites etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien.

> Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

> Les installations techniques de faibles emprises liées aux activités agricoles (tour antigel).

> L'adaptation et la réfection des constructions existantes*.

2.3.2 SONT DE PLUS AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A, A L'EXCEPTION DU SECTEUR Ap

> Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne pouvant être implantés dans d'autres lieux.

> Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, et des paysages. Ainsi, les éoliennes peuvent être autorisées mais les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits (seuls les projets agrivoltaïques peuvent être admis). De même ; l'installation des pylônes et des antennes relais à condition qu'elle ne porte pas atteinte aux éléments identitaires de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) dont les perspectives monumentales en direction ou à partir des monuments présents sur le site inscrit par l'UNESCO.

> Les constructions* et installations nécessaires et liées aux **exploitations agricoles**.

> Les constructions* et installations nécessaires à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

> Les constructions* et installations nécessaires au **stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

> **Les constructions* destinées à abriter des animaux** à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au point le plus proche de l'habitation principale* et :

- qu'elles soient démontables ;
- que leur emprise au sol* cumulée soit inférieure à 30 m².

Cette possibilité joue une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> **Les constructions* destinées à l'habitation** sous réserve qu'elles soient :

- Strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière ;
- Destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- Implantées à proximité immédiate des bâtiments* d'exploitation afin de former un ensemble bâti et architectural cohérent.

> **L'adaptation et la réfection des constructions existantes***.

> Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-HD ou celles des habitations issues d'un changement de destination, sous réserve qu'elles soient limitées à 50% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol* supplémentaire, réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> Les annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi-HD ou celles dont la construction principale est issue d'un changement de destination à vocation d'habitation, sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres mesuré par rapport au point le plus proche de la construction principale et que :

- L'emprise au sol* des piscines soit inférieure ou égale à 50 m² ;
- L'emprise au sol* cumulée des autres annexes* (abris de jardins, garages…) soit inférieure ou égale à 50 m².

Ces constructions* peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> **Les changements de destination* des constructions*** repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* pouvant faire l'objet d'un changement de destination* » peuvent évoluer vers les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Habitat
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau.
- Entrepôt seulement pour les bâtiments implantés le long de l'Aireau Breton à Chaumont-sur-Loire.

2.3.3 SONT AUTORISES dans les STECAL (Ar, Aar, Abr, Ace , Ari, At)

> Les aménagements légers* nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels.

> Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, aire de stationnement liée à la mise en valeur des sites etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien.

> Les affouillements et exhaussements du sol* liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le STECAL.

> **Les constructions* destinées à abriter des animaux** à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au point le plus proche de l'habitation principale* et :

- qu'elles soient démontables ;
- que leur emprise au sol* cumulée soit inférieure à 30 m².

Cette possibilité joue une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> **L'adaptation et la réfection des constructions existantes***.

> **Les extensions* des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-HD,** sous réserve qu'elles soient limitées à 50% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol* supplémentaire, réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> **Les annexes* d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi-HD** sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de la construction principale* et que :

- L'emprise au sol* des piscines soit inférieure ou égale à 50m² ;
- L'emprise au sol* cumulée des autres annexes* (abris de jardins, garages...) soit inférieure ou égale à 50m².

Ces constructions* peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> Les changements de destination* des constructions* vers les destinations autorisées dans le STECAL.

2.3.4 SONT AUTORISES EN PLUS DU 2.3.3, dans chaque STECAL

En secteur Ar

> Les constructions* et infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

En secteur Aar

> Les constructions* destinées aux sous-destinations* suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie et entrepôt.

Pour les projets relatifs à la sous-destination* « artisanat et commerce de détail », l'emprise au sol* doit être inférieure ou égale à 500 m².

En secteur Abr

> L'aménagement* de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

> Les constructions* en lien direct avec la pratique des sports ou loisirs motorisés.

En secteur Ace

> Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement des activités équines, canines et animalières.

En secteur Ari

> Les constructions nécessaires au fonctionnement des carrières.

En secteur At

> Les constructions* destinées à la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques.

> L'installation de résidences démontables* ou transportables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière (HLL) si elles ne constituent pas la résidence principale de leurs occupants.

> Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement de leurs activités.

> Les parcs résidentiels de loisirs.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérés au document graphique

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous les mentions « bâtiment* patrimonial à **protéger », et « ensembles patrimoniaux à protéger », les changements de destination*, les travaux de réhabilitation* ou d'extension*** doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions*, de l'ordonnancement* du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière*.

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.6.1.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
Espaces Boisés Classés à préserver	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.
Parcs et jardins d'ornements privés	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisés sous réserve de respecter la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1.
Arbres remarquables	Les constructions, installations, aménagements ainsi que les réseaux et les affouillements sont autorisés uniquement en dehors de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas compromettre le bon développement de l'arbre.
Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux	Les constructions* de type annexes* et locaux techniques liées aux vergers et jardins partagés nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées dans la limite de : • **12 m² d'emprise au sol* maximum et 2,5 mètres de hauteur*** pour chaque abri de jardin ; • **- 30 m² d'emprise au sol* maximum pour les locaux communs** nécessaires (salle de réunion, stockage, dépôt de matériel et d'outillage).
Alignements d'arbres	Les constructions*, installations et aménagement* sont autorisées en dehors de l'emprise d'alignement des arbres afin de ne pas compromettre le bon développement des sujets qui le compose. L'emprise minimale à prendre en compte correspond à la projection du houppier. Les accès* aux propriétés et les voies ou accès* créés sont admis ponctuellement en tenant compte des arbres existants, afin de limiter les interruptions dans le linéaire.
Venelles	Les occupations du sol sont autorisées si elles ne compromettent pas la continuité et l'accessibilité des venelles existantes.
Haies	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements* : • Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré. • Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant. • En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.

Fossés*, mares	**Le busage des fossés*** est autorisé à condition d'être réalisé : - Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ; - Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative. Lorsque les fossés* assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement* de voirie, les fossés* doivent être réaménagés le long du nouvel axe. **Le comblement des mares** est autorisé uniquement pour les constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau* entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère *** et le niveau* du terrain naturel existant avant travaux au droit de la construction* (article 4).

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4).

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs. Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager ».

> Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques*, par rapport aux limites séparatives* qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de retrait à observer sur le terrain **(article 4).** Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les constructions* implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire. Ces dernières doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

> **Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions*** (article 5).

- Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », des dispositions spécifiques selon la typologie de référence du bâti repéré s'appliquent en plus des dispositions générales dans le règlement écrit.
- Les « ensembles patrimoniaux à protéger », repérés aussi au document graphique du règlement font l'objet de prescriptions particulières édictées dans la pièce n°3.1.15.

- **> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis** à préserver, aménager qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges du fossé* et des mares.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement (**article 7).

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions* (article 4.2) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (article 4.1).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol* maximale autorisée (ES) (article 4.1) et au stationnement (article 7) sont appréciées à l'échelle du terrain d'assiette du projet* et non lot par lot, sauf mention contraire.

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Caractéristiques	Règles
Emprise au sol maximale des constructions* (ES)*	Les dispositions suivantes sont aussi définies à l'article 2.3.2 du présent règlement. **Les extensions* des constructions* existantes destinées à l'habitation à la date d'approbation du PLUi-HD** ou celles des habitations issues d'un changement de destination* : (ES) limitée à 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol* supplémentaire, à réaliser en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD. **Les annexes* d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi-HD ou celles dont la construction principale* est issue d'un changement de destination à vocation d'habitation*** sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au point le plus proche de la construction principale* et que : (ES) des piscines inférieure ou égale à 50 m². (ES) cumulée des autres annexes* (abris de jardins, garages…) inférieure ou égale à 50 m². Ces constructions* peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD. **Les constructions* destinées à abriter des animaux** à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au point le plus proche de l'habitation principale* et : • qu'elles soient démontables ; • que leur emprise au sol* cumulée soit inférieure à 30 m². Cette possibilité joue une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.
	En secteur Aar, At, Ace (ES) inférieure ou égale à 10 % de l'emprise totale du STECAL. **En secteur Aar,** pour les projets relatifs à la sous-destination* « artisanat et commerce de détail », (ES) inférieure ou égale à 500 m². Cette possibilité peut être réalisée en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.
	En secteur Abr (ES) inférieure ou égale à 200 m². Cette possibilité peut être réalisée en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.
	En secteur Ar, Ari (ES) inférieure ou égale à 5 % de l'emprise totale du STECAL Cette possibilité peut être réalisée en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

<table>
<tr><td rowspan="4">Hauteur* maximale des constructions* (H)</td><td>Exploitations agricoles et forestières</td><td>(H) inférieure ou égale à 10 m</td></tr>
<tr><td>Habitations</td><td>- (H) inférieure ou égale à 7 m
- (H) inférieure ou égale à 4m pour les annexes*</td></tr>
<tr><td>Autres constructions*</td><td>- En secteurs Aar et Ar : (H) inférieure ou égale à 9 mètres
- En secteur At, Ace, Ari : (H) inférieure ou égale à 7 mètres
- En secteur Abr : (H) inférieure ou égale à 4 mètres.</td></tr>
<tr><td colspan="2">La hauteur* des annexes* en limites séparatives* est limitée à 3,50 mètres à l’égout ou 6,50 mètres au faîtage*.

Pour les constructions existantes* avant la date d’approbation du PLUi-HD, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d’une annexe, d’une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Pour les constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », la surélévation est autorisée si le projet ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* (volumétrie, aspect des matériaux…) et s’il ne dépasse pas la hauteur maximale autorisée de la zone ou celle des constructions limitrophes.

Les règles de hauteur* de constructions* ne s’appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, silos, etc.).</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace en pleine terre*)</td><td colspan="2">60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Cette disposition peut être allégée afin de rendre possible les mise aux normes environnementales de certaines activités (activités avec risques de pollution…)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Cette disposition ne s’applique pas aux travaux portant sur une construction existante* non conforme aux présentes dispositions, sous réserve de ne pas aggraver la situation.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pour les emprises repérées au document graphique sous la mention « parcs et jardins d’ornements privés » et « boisements à conserver », le calcul de l’espace de pleine terre* (PT) est le suivant :
- Si la surface (S) de l’emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500 m²,
PT = (S) * 0,6
- Si la surface (S) de l’emprise repérée est supérieure à 2 500 m²,
PT = 1500 + (S-2501) * 0,8</td></tr>
</table>

4.2 Implantation des constructions*

4.2.1 Dispositions générales

Caractéristiques	Règles
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**	**En dehors des espaces urbanisés**, le long des routes départementales, les constructions* et installations doivent être implantées à **une distance au moins égale à 7m des bords de chaussée**. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments* d'exploitation agricole ainsi qu'aux réseaux d'intérêt public. **Pour les constructions existantes* qui ne respectent pas les règles d'implantation** précédemment citées, le projet d'extension* ou d'annexes* peut être réalisé dans le prolongement des constructions existantes* afin de préserver la ligne d'implantation de la construction existante*, sous réserve : - D'une bonne intégration avec la construction existante* et le paysage environnant - De ne présenter aucun danger pour la sécurité des usagers de la voie. **Le long des autres voies,** les constructions* peuvent s'implanter librement. Des implantations différentes peuvent être imposées pour des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique. **En secteur Abr et Ari** les constructions* doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**Les constructions* doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction* (H/2), avec un minimum de 3 mètres.** Une implantation différente est autorisée : • S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur*. • Si le projet se situe au sein d'un ensemble bâti de plusieurs logements, une implantation sur au moins une limite séparative* est autorisée. **Pour les constructions* situées au contact direct d'une zone Nfr ou Nfc,** une implantation supérieure ou égale à 10 mètres doit être respectée. **Pour les constructions* agricoles**, une implantation supérieure ou égale à 10 mètres doit être respectée lorsque l'unité foncière* est située au contact d'une zone urbaine. **Les annexes*** d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur* inférieure ou égale à 3,50 mètres ne sont pas réglementés.

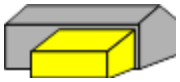
4.2.2 Dispositions spécifiques pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »

Pour les constructions* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », les dispositions générales édictées aux articles 4.1 et 4.2.1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

- dans le cas d'une typologie agricole (A) renvoyant à la famille « Agricole – longère », l'extension* de la construction* doit être réalisée dans le prolongement du faîtage* de la construction principale*,ou sur la façade arrière (aveugle) selon le principe de l'appentis, les évolutions vers le modèle maison sur cour sont interdites ;

  L'extension selon le principe de l'appentis est limitée à maximum 50 % de la longueur de la longère et 60 % de l'épaisseur du pignon, et doit être implantée dans le sens parallèle au bâti (non perpendiculairement).

  Illustrations non prescriptives de l'extension selon le principe de l'appentis :

  Ajout extension sur la façade arrière 

  Vue du pignon avec ajout d'une extension sur la façade arrière 

- dans le cas d'une typologie agricole (Ac) renvoyant aux familles « Agricole - ferme à cour ouverte » ou « Agricole - ferme à cour fermée », l'espace de cour est maintenu dégagé, les extensions* et les annexes* doivent se réaliser sur le pourtour uniquement.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

5.1 Règles d'aspect extérieur applicables aux constructions existantes* et nouvelles

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…).

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Dans les secteurs couverts par un périmètre des Monuments Historiques ou délimité des abords, l'Architecte des Bâtiments de France peut édicter des prescriptions supplémentaires afin de garantir l'insertion urbaine et architecturale du projet.

Selon les conditions définies à l'article 2.3.4., les résidences démontables* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 5.2.

La disposition ci-dessous ainsi que celles des articles 5.2 et 5.3 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les constructions* doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales et urbaines du patrimoine local en recherchant une harmonie des volumétries et des teintes avec les constructions* voisines.

Pour les ensembles patrimoniaux à protéger, repérés par une étoile au document graphique, des prescriptions particulières sont édictées dans le cahier de prescriptions des ensembles patrimoniaux (pièce n°3.1.15).

5.2 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

5.2.1 Habitations

5.2.1.1 Façades des habitations

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques, propres à la construction*,** positionnés sur les façades (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade.

5.2.1.2 Ouvertures et menuiseries des habitations

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

5.2.1.3 Toiture des habitations

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction* : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec les constructions* voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, à condition que le projet s'intègre au tissu environnant.

Pour les constructions principales, les toitures à un pan* sont interdites.

Pour les constructions principales* et les annexes*, les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit :

- en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre, à savoir :
  - en ardoises ;
  - en petites tuiles plates en terre cuite de ton brun-rouge nuancé, de densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant.

  Concernant la petite tuile plate, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m². Pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

- en utilisant, des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les toitures des annexes* (y compris vérandas et abris de jardins) doivent être réalisées avec des matériaux et un choix de coloris en harmonie avec la construction principale*. Les matériaux translucides, tels que le verre, ainsi que les matériaux légers comme le bois, peuvent également être autorisés.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre, leur proportion, et leur mise en œuvre, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. En particulier, les châssis* de toit doivent être de proportions plus hautes que larges, encadrés dans le pan de la couverture et dépourvus de volets roulants extérieurs.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

5.2.2 Aspect extérieur des autres constructions* nouvelles

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

5.2.2.1 Façades des autres constructions*

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

Les bardages et les enduits doivent être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

5.2.2.2 Toiture des autres constructions*

Les toitures doivent respecter une teinte plus foncée que celle des façades.

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

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable devra répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes* non repérées au document graphique

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

5.3.1 Façades des constructions*

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

Les matériaux d'aspect contemporain non présents dans la construction* d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser (colorimétrie, proportion, composition de façade) avec l'aspect des façades du bâtiment* existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques*.

Les bardages et les enduits doivent être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques propres, à la construction*,** positionnés sur les façades (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade.

Dans le cas de projets de ravalement de façades, les échelles de crues doivent être préservées ou refaites à l'identique.

5.3.2 Ouvertures et menuiseries des constructions*

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les nouvelles ouvertures doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

5.3.3 Décors* des constructions*

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement) est interdite.

5.3.4 Toitures des constructions*

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre.

Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée.

Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.1.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant également les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

5.4 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »

5.4.1 Dispositions générales

Les dispositions décrites ci-dessous peuvent être complétées par les dispositions spécifiques édictées selon les typologies de bâtiments* définies à l'article 5.4.2.

5.4.1.1 Façades des constructions*

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

Les enduits sont réalisés au mortier* de chaux et de sables locaux et doivent affleurer au maximum les éléments d'encadrement et de décor. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être

utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Les enduits de type « tyrolien* » ou « écrasés* » sont interdits.
Les enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux (ton beige sable légèrement ocré selon la dominante locale. Leur tonalité doit être légèrement plus soutenue que celle du tuffeau).

Les soubassements, encadrements d'ouvertures, chaînages, appuis de fenêtre, corniches*, ornementations de toitures ainsi que les autres **éléments de modénature*** doivent être préservés.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les bardages bois peuvent être autorisés. Toutefois, les matériaux imitant le bois ou d'aspects métalliques sont interdits.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques, propres à la construction*,** positionnés sur les façades (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade.

Le choix des matériaux et dispositifs de mise en œuvre des travaux d'isolation en façade pour l'amélioration de la performance énergétique doivent permettre de préserver la composition architecturale du bâtiment* (éléments de décors*, ouvertures, volets…) et l'intégration du projet avec les constructions* voisines.

Les escaliers d'accès* et perrons* en pierre calcaire dure sont conservés et restaurés.

Les ouvrages nécessaires à la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments* (une rampe escamotable par exemple) sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner la disparition d'un perron* ou d'un escalier ouvragé.

Dans le cas de projets de ravalement de façades, les échelles de crues doivent être préservées ou refaites à l'identique.

5.4.1.2 Ouvertures et menuiseries des constructions*

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les menuiseries existantes en bois sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les dessins, profils et découpes des nouvelles menuiseries seront identiques à celles d'origine.

Les pseudos petits bois en laiton ou assimilés qui correspondent à une réinterprétation trompeuse des petits bois traditionnels sont interdits.

La pose dite « en rénovation » est interdite (prévoir la dépose totale des parties dormantes et ouvrantes).

Les menuiseries doivent suivre la forme du linteau*.

Les encadrements des ouvertures (pierres de taille, briques…) doivent être maintenus ou refaits à l'identique.

Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existants sur la façade ou les autres façades de la construction*. Elles doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges.

Pour les nouvelles menuiseries créées, l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans le cas de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

Les anciennes portes de granges peuvent être remplacées par une surface vitrée de type industriel* dans l'emprise exacte de l'ouverture de la porte.

Les portes charretières* en bois ainsi que toute porte en bois encore en place sur les annexes* sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, la nouvelle porte reprendra le dessin de l'ancienne : planches verticales, largeurs inégales le cas échéant.

Dans le cas de travaux de réhabilitation*, le maintien ou la restitution des systèmes d'occultation d'origine est à rechercher. Ainsi, lorsque les façades* comportent des volets :

- **roulants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets battants ou roulants lorsqu'il s'agit du dispositif d'origine à la construction* (cas de certaines constructions* du début du XXème siècle).
- **battants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou reprendre le modèle de volet existant.
- **pliants,** ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets pliants, ou battants s'il s'agit des dispositions d'origine (présence de feuillures, gonds…).

5.4.1.3 Décors* des constructions*

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement) est interdite.

Les superstructures et ouvrages en toiture comme les clochetons et tourelles ainsi que les accessoires tels que tuiles ouvragées, épis de faîtage*, lambrequin* et descentes d'eaux pluviales décorées sont conservés et restaurés ou remplacés à l'identique.

Tous les décors* et les éléments non prévus pour être peints ou recouverts restent apparents.

Les spécificités qui donnent du relief à la façade : Bow-window*, balcons, jardins d'hiver* sont conservés et restaurés.

5.4.1.4 Toiture des constructions*

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.1.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les équipements techniques qui ne peuvent être implantés ailleurs qu'en toiture doivent faire preuve d'une intégration soigneuse (parabole transparente ou couleur brique lorsque fixée sur une cheminée dans ce matériau, par exemple).

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant également les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

L'implantation et les matériaux des cheminées existantes sont conservées. Lorsque le rehaussement est nécessaire, une modification de la volumétrie est autorisée.

Sur les bâtiments* annexes* transformés en habitation les nouvelles cheminées ont soit une mise en œuvre traditionnelle en brique sombre ou pierre, d'aspect massif, soit une mise en œuvre plus contemporaine de type tubulaire, si possible de teinte sombre et mate.

5.4.1.5 Sols

Les sols des cours des fermes sont maintenus ou refaits en matériaux perméables*.
Les parties encore empierrées sont maintenues et restaurées.

5.4.2 Dispositions spécifiques

Ces dispositions spécifiques complètent les dispositions générales décrites à l'article 5.4.1 pour les bâtiments* repérés sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » selon les typologies suivantes :

Typologie de bâtiments*	Dispositions spécifiques
Aristocratique *(AR)*	*Façades des constructions** Toutes les traces mémoire de l'évolution du bâtiment* (traces d'anciens percements en pierre de taille…) doivent être conservées.
	Ouvertures et menuiseries Les volets roulants sont interdits sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*. Les portes d'entrées doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint.
	Toitures La création de lucarnes* et châssis* de toit est interdite sur les constructions principales*. En cas de projet de réfection, les lucarnes* existantes sont conservées ou refaites à l'identique.
Religieuse *(RE)*	*Ouvertures et menuiseries* Les vitraux sont conservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, ils peuvent faire l'objet d'un traitement contemporain. Les fenêtres à meneaux existantes sont conservées et restaurées.
Agricoles *(A, Ac)* *&* ***Ligérienne*** *(L, Lco)*	*Ouvertures et menuiseries* **Dans le cas des séchoirs à tabac,** les nouvelles ouvertures ne doivent pas porter atteinte, par leur dimensionnement, à la qualité historique du bâtiment*. Les anciennes aérations peuvent accueillir un vitrage, permettant ainsi de limiter au maximum les nouveaux percements. **Les portes d'entrées** doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint.
	Toitures Dans les fermes à cour et les closeries, les nouvelles ouvertures en toiture sont à privilégier côté cour. Pour les closeries, les maisons forestières et les annexes*, la création de lucarne* est interdite.
Singulière *(S)*	*Toitures* Les toitures terrasses doivent être conservées et la mise en œuvre de l'acrotère * et de son éventuel décor doit être maintenu.
Hydraulique *(H)*	*Ouvertures et menuiseries* Les volets roulants sont interdits sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*.

Républicaine *(RP)*	*Toitures* Sur les façades visibles de l'espace public, la création de lucarne* est interdite
Urbaine *(U, Umb)*	*Toitures* **La création de lucarne*** est autorisée sur les villas (Uvi) à condition qu'elle reprenne les proportions et matériaux de lucarnes* existantes dans la typologie villa. **La création de lucarne*** est interdite sur les maisons bourgeoises (Umb). **Les nouveaux châssis* de toit** sont autorisés sur les parties de couverture non visibles depuis l'espace public.

5.5 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention « petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.6 Traitement des clôtures* autres qu'agricoles

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », l'emploi du PVC ou de matériaux assimilés est interdit.

Dans les espaces inondables, conformément aux dispositions des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux, les clôtures* doivent dans certains cas être ajourées sur toute la hauteur et être composées de dispositifs à ouvertures larges (mailles, poteau bois…). Dans tous les cas il convient de se reporter au règlement des PPRi.

5.6.1 Clôtures* existantes

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.6.2 et 5.6.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée*(l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues), prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue*) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux.

Les chaînages de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues, restaurées ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.6.2 Clôtures* nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques*

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leur aspect, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Les plaques de type béton sont interdites.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

La hauteur maximale des clôtures* est fixée à 1,60 mètre. Toutefois, au contact des emprises ferroviaires, la hauteur peut être supérieure à 1,60 mètre sans pouvoir dépasser 2 mètres.

Les clôtures* doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage de teinte ni trop claire (blanc, blanc cassé, …) ni trop sombre, privilégiant l'aspect galvanisé non plastifié, ou de dispositifs verticaux de type poteau en bois. En cas de plantation de haie en limite avec l'espace public, la clôture* sera située à l'arrière de la haie depuis l'espace public.

Toutefois, les murs pleins maçonnés et enduits ou mur-bahut* surmontés d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* (grillages, lisses resserrées, …) doublés ou non de haies vives d'essences variées sont autorisés dans les ensembles bâtis de plusieurs logements ou pour prolonger une clôture* voisine maçonnée. Dans le cas de réalisation d'un mur-bahut*, la hauteur maximale ne peut excéder 0,80 mètre.

5.6.3 Clôtures* nouvelles sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures* est fixée à 2 mètres.

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. Toutefois, en cas de mise en place d'une clôture* celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur maximale de 1,20 mètre, à l'exception des clôtures* en secteur Ace qui peuvent dépasser cette hauteur maximale sans excéder 2 mètres.
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements* qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.7 Traitement des coffrets techniques

Sauf impératif technique s'y opposant, Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés au nu de la façade ou de la clôture* bâtie. Sur les façades des bâtiments* patrimoniaux à protéger et sur les murs de clôtures* repérés au document graphique, les coffrets doivent être dissimulés (portillon, cadre enduit, …).

5.8 Collectes des déchets ménagers et assimilés

Les conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être intégrés dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet ou dissimulés grâce à l'aménagement* de dispositifs légers ou de plantations.

5.9 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être de couleur uniforme et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.

Leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade (ouverture).

ADAPTATION AU SOL

L'implantation des constructions* sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction* et aux accès* respectent le terrain naturel et les masses végétales existantes, en particulier boisées, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :
> « Espaces Boisés Classés » : lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier.
> « Parcs et jardins d'ornements privés » : le projet doit préserver les éléments qui participent de la composition d'ensemble du parc : les allées, les alignements d'arbres, le(s) arbre(s) remarquable(s), les boisements et bosquets structurants, les massifs ornementaux principaux et lorsqu'elles sont perceptibles depuis l'espace public, les perspectives visuelles sur les constructions existantes*.
> « Arbres remarquables » : l'abattage* n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le nécessite, ou pour des raisons de sécurité publique.
> **« Alignements d'arbres » :** les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences similaires et/ou des arbres présentant un même potentiel de développement.
> « Haies » : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Au sein des secteurs Abr, Ar, Aar, Ace, At, le traitement des espaces affectés au stationnement, aux voiries, aux constructions* semi-enterrées et aux accès* doit être soigné. Pour préserver le caractère des sites, les matériaux utilisés doivent être perméables*.

La gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne est à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées généreusement. Les arbres, arbustes doivent être répartis sur la totalité de l'emprise afin de créer des zones d'ombres suffisantes.

Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Pour les projets de plus de 10 logements, des stationnements supplémentaires visiteurs doivent être mis en place.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement* ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations*

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux*, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

La zone A est concernée uniquement par le secteur 5 reporté au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 5 – STECAL

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant** à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par **tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement de véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

REGLES DE CALCUL		
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	*Pour le Cœur d'Agglomération : 0,3 place par logement* *Pour les pôles relais : 0,7 place par logement* *Pour les autres communes : 1 place par logement*	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* <u>commerce et activités de services</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*
	Changement de destination*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	*0 place*
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 100m²** de surface de plancher	0 place
- Restauration	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	*1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire*	*Selon les besoins*
- Cinéma		*Selon les besoins*	
- Hôtels et autres hébergements touristiques »		*1 place par chambre à partir de la 5ième chambre.* *Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre.* *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	*1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres*

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	<u>Pour les communes du Cœur d'Agglomération</u> : 1 place par 50 m² de surface de plancher <u>Pour les autres :</u> 1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	1 place par 70m² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> La destination* <u>Exploitation agricole et forestière</u> n'est pas réglementée.

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès**, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Lorsque la longueur d'un chemin d'accès*, destiné aux véhicules motorisés, entre la construction* et la voie est supérieure à 100m, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, ainsi que des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres. Il sera privilégié une forme irrégulière, plutôt que ronde ou carrée, accompagnée d'un traitement paysager et d'usages supplémentaires (récréation, détente, …).

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privés), une disposition de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité.

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension* des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous les mentions suivantes « murs en pierres » et « bâtiment* patrimonial à protéger ». Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.14 Zone N « Naturelle »

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Caractère dominant de la zone N

La zone N dite zone naturelle et forestière couvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend un secteur Nv, défini pour couvrir les cours d'eau et leurs espaces proches associés à la trame bleue du territoire, **un secteur Nfr**, délimité sur les réservoirs de biodiversité formés par les écosystèmes forestiers, ainsi qu'**un secteur Nfc**, correspondant aux corridors de biodiversité constitués de boisements et reliant les réservoirs de biodiversité précédemment mentionnés.

La zone N comprend également des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- **Un secteur Nca** couvrant les espaces de camping existant à la date d'approbation du PLUi-HD ;
- **Un secteur Nce** couvrant les centres équestres, pensions équines et animalières, haras et centres d'hébergement, d'éducation canins et refuges animaliers ;
- **Un secteur Nch** correspondant aux espaces dédiés aux animations dans les parcs et jardins des châteaux de Chaumont sur Loire et Chitenay ;
- **Un secteur Ne** couvrant les équipements de santé historiquement implantés au sein de la zone naturelle ;
- **Un secteur Ng** correspondant aux constructions* liées à la pratique du golf ;
- **Un secteur Ngv** correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage ainsi que les terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- **Un secteur Nj** correspondant aux jardins familiaux et partagés ;
- **Un secteur Nl** couvrant les zones de loisirs au contact de secteur naturel ou paysager (accrobranches, parcours sportifs etc.) ;
- **Un secteur Np1** couvrant les aménagements* de terrains de camping ;
- **Un secteur Np2** couvrant les secteurs où sont envisagés la création d'hébergements touristiques insolites (cabanes, Tiny Houses, etc.) ;
- **Un secteur Npv** correspondant aux zones où sont implantées les centrales photovoltaïques ;
- **Un secteur Nri** couvrant les secteurs de carrières en exploitation ;
- **Un secteur Ns** couvrant les zones d'équipements publics ou privés dédiés à la pratique du sport et de loisirs, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (équipements sportifs, salle polyvalente, ateliers municipaux, etc.)
- **Un secteur Nt** où est admis la création d'hébergement touristique.

La zone N comprend :

- des éléments bâtis patrimoniaux et paysagers qui font l'objet de prescriptions particulières édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.
- des « ensembles patrimoniaux à protéger » qui font l'objet de prescriptions particulières édictées dans le cahier de prescriptions des ensembles patrimoniaux (pièce n°3.1.15), aussi repérés au document graphique du règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Plusieurs communes sont concernées par :

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation. En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines. Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction* permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction* aux caractéristiques du sol.

Vocation générale

La zone N est une inconstructible d'une manière générale. En dehors des STECAL, seules les constructions* destinées à des équipements publics ou d'intérêt collectif y sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone et à la préservation de l'environnement.

La zone N comprend également des **habitations existantes** qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions. De même, certaines constructions* repérées au document graphique peuvent faire l'objet d'un **changement de destination***.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone N et des pièces graphiques (pièce n°3).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble du territoire :

- Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur :

> Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;

> Le repérage des bâtiments* susceptibles de changer de destination* au sein des zones agricoles et naturelles ;

> Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés*, noues, mares, venelles, sources) ;

> Le repérage des fonds de jardins à constructibilité limitée en limite de zones ;

> Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;

> Les espaces boisés classés à protéger.

- Des dispositions et intentions opérationnelles :

> Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;

> Les linéaires de diversité commerciale ;

> Les périmètres de mixité fonctionnelle ;

> Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction* et d'aménagement* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions* ou de faire l'objet d'aménagements*.

Sommaire

Chapitre 1 : Destinations* des constructions*, usages des sols et activités 6

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur 7

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 7

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* 14

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères 15

Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées et Implantation des constructions* 17

Article 5 : Caractéristiques architecturale, environnementale des constructions* 20

Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* 33

Article 7 : Stationnement des véhicules 35

Chapitre 3 : Les équipements et réseaux 40

Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* 41

Article 9 : Conditions de desserte par la voie 42

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 43

Chapitre 1 :

Destinations* des constructions*, usages des sols et activités

ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont de plus interdits :

> Les démolitions* des bâtiments repérés au document graphique sous les mentions « bâtiment patrimonial à protéger » et « ensembles patrimoniaux à protéger », à l'exception de ceux présentant un risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

> Les démolitions* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

> Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer », et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.

> Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés* », « mares » et « sources ».

ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

La reconstruction à l'identique* d'un bâtiment* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment* initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « *secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques* », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination* des constructions* et à certains usages

Les usages et destinations* des constructions* décrits ci-dessous sont autorisés à condition d'être compatible avec l'exercice d'une activité forestière, notamment en termes de nuisances induites, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité paysagère des sites.

2.3.1 SONT AUTORISES DANS LA ZONE N (hors secteur Nv, Nf et STECAL)

> Les aménagements légers* nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels.

> Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, aire de stationnement liée à la mise en valeur des sites etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien.

> Les affouillements et exhaussements du sol* liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

> Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne pouvant être implantés dans d'autres lieux.

> Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, et des paysages. Ainsi, les éoliennes peuvent être autorisées mais les

panneaux photovoltaïques au sol sont interdits (seuls les projets agrivoltaïques peuvent être admis).

> L'installation de pylônes et d'antenne relais à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identitaires de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) dont les perspectives monumentales en direction ou à partir des monuments présents sur le site inscrit par l'UNESCO.

> Les infrastructures de franchissement des cours d'eau de type ponts, passerelles.

> Les constructions* destinées et nécessaires aux **exploitations forestières.**

> **Les extensions* et annexes* liées aux sites agricoles existants** à la date d'approbation du PLUi-HD.

> **Les constructions* destinées à abriter des animaux** à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au point le plus proche de l'habitation principale* et :

- qu'elles soient démontables ;
- que leur emprise au sol* cumulée soit inférieure à 30 m².

Cette possibilité joue une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> **L'adaptation et la réfection des constructions existantes***.

> Les extensions* des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-HD ou celles des habitations issues d'un changement de destination, sous réserve qu'elles soient limitées à 50% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol* supplémentaire, réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> Les annexes* d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi-HD ou celles dont la construction principale* est issue d'un changement de destination à vocation d'habitation, sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de la construction principale* et que :

- L'emprise au sol* des piscines soit inférieure ou égale à 50m² ;
- L'emprise au sol* cumulée des autres annexes* (abris de jardins, garages...) soit inférieure ou égale à 50m².

Ces constructions* peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> Les changements de destination* des constructions* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* pouvant faire l'objet d'un changement de destination* » peuvent évoluer vers les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Habitat ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels et autres hébergements touristiques;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Bureau.

2.3.2 SONT AUTORISES en Nfr, Nfc et Nv

> Les aménagements légers* nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels.

> Les infrastructures de franchissement des cours d'eau de type ponts, passerelles.

> Les affouillements et exhaussements du sol* liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

> L'adaptation et la réfection des constructions existantes et les travaux de restructuration, adaptation, réfection des installations ou constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics déjà existants.

2.3.3 SONT AUTORISES dans les STECAL

> Les aménagements légers* nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels.

> Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, aire de stationnement liée à la mise en valeur des sites etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien.

> Les affouillements et exhaussements du sol* liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le STECAL.

> **Les constructions* destinées à abriter des animaux** à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au point le plus proche de l'habitation principale* et :

- qu'elles soient démontables ;
- que leur emprise au sol* cumulée soit inférieure à 30 m².

Cette possibilité joue une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> **L'adaptation et la réfection des constructions existantes***.

> **Les extensions* des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-HD,** sous réserve qu'elles soient limitées à 50% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol* supplémentaire, réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> **Les annexes* d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi-HD** sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de la construction principale* et que :

- L'emprise au sol* des piscines soit inférieure ou égale à 50m² ;
- L'emprise au sol* cumulée des autres annexes* (abris de jardins, garages...) soit inférieure ou égale à 50m².

Ces constructions* peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> Les changements de destination* des constructions* vers les destinations autorisées dans le STECAL.

2.3.4 SONT AUTORISES EN PLUS DU 2.3.3, dans chaque STECAL

En secteurs Nca et Np1 :

> L'aménagement* de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.

> Les constructions* nécessaires au fonctionnement des campings (bloc sanitaire, local technique, etc.).

> Les constructions* destinées à la restauration et aux bureaux.

En secteur Nce :

> Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement des activités équines, canines et animalières.

En secteur Nch :

> Les aménagements* et installations en lien avec l'activité des châteaux de Chaumont sur Loire et de Chitenay.

En secteur Ne :

> Les constructions* destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

En secteur Ng :

> Les constructions* nécessaires à la pratique du golf.

En secteur Ngv :

> Les aires d'accueil des gens du voyage ainsi que les terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

> Les aménagements* et constructions* nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage ainsi que des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

En secteur Nj :

> Les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des jardins ouvriers et jardins familiaux.

En secteur Nl :

> Les aménagements* et constructions* nécessaires aux activités de loisirs de plein air.

> Les constructions* destinées aux sous-destinations* suivantes : artisanat et commerce de détail et restauration, à condition que l'emprise au sol* soit inférieure ou égale à 200 m².

En secteur Np2 :

> L'aménagement* de terrain accueillant des habitations légères de loisirs (HLL)* et résidences mobiles de loisirs* si elles ne constituent pas la résidence principale de leurs occupants.

> Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement de leurs activités.

> Les parcs résidentiels de loisirs.

En secteur Npv :

> Les centrales photovoltaïques au sol.

> Les aménagements* et constructions* nécessaires à cette activité.

En secteur Nri :

> Les constructions* nécessaires au fonctionnement des carrières en exploitation.

En secteur Ns :

> Les aménagements* et constructions* nécessaires aux activités de loisirs de plein air.

> Les constructions* destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aux équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

En secteur Nt :

> Les constructions* destinées à la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques.

> L'installation de résidences démontables* ou transportables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière (HLL) si elles ne constituent pas la résidence principale de leurs occupants.

> Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement de leurs activités.

> Les parcs résidentiels de loisirs.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérés au document graphique

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous les mentions « bâtiment* patrimonial à **protéger », et « ensembles patrimoniaux à protéger », les changements de destination*, les travaux de réhabilitation* ou d'extension*** doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions*, de l'ordonnancement* du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière*.

Pour les murs en pierres repérés au document graphique, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.6.1.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition* d'une clôture* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière* concernée est ceinturée partiellement par une clôture* maçonnée en pierre locale, la création des accès* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
Espaces Boisés Classés	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.
Parcs et jardins d'ornements privés	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisés sous réserve de respecter la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1.
Arbres remarquables	Les constructions*, installations, aménagements* ainsi que les réseaux et les affouillements sont autorisés uniquement en dehors de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas compromettre le bon développement de l'arbre.

Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux	Les constructions* de type annexes* et locaux techniques liées aux vergers et jardins partagés nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées dans la limite de : • **12 m² d'emprise au sol* maximum et 2,5 mètres de hauteur*** pour chaque abri de jardin ; • **- 30 m² d'emprise au sol* maximum pour les locaux communs** nécessaires (salle de réunion, stockage, dépôt de matériel et d'outillage).
Alignement d'arbres	Les constructions*, installations et aménagement* sont autorisées en dehors de l'emprise d'alignement des arbres afin de ne pas compromettre le bon développement des sujets qui le compose. L'emprise minimale à prendre en compte correspond à la projection du houppier. Les accès* aux propriétés et les voies ou accès* créés sont admis ponctuellement en tenant compte des arbres existants, afin de limiter les interruptions dans le linéaire.
Venelles	Les occupations du sol sont autorisées si elles ne compromettent pas la continuité et l'accessibilité des venelles existantes.
Haies	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements* : • Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré. • Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant. • En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.
Fossés*, mares	**Le busage des fossés*** est autorisé à condition d'être réalisé : - Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ; - Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative. Lorsque les fossés* assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement* de voirie, les fossés* doivent être réaménagés le long du nouvel axe. **Le comblement des mares** est autorisé uniquement pour les constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées** et **les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

> La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère*** et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux au droit de la construction* (article 4).

> L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES) qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* (article 4).

> La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre*) imposée pour chacun des secteurs. Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager ».

> Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques*, par rapport aux limites séparatives* qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de retrait à observer sur le terrain **(article 4).** Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les constructions* implantées sur un terrain jouxtant une emprise ferroviaire. Ces dernières doivent respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

> **Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions*** (article 5).

- Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », des dispositions spécifiques selon la typologie de référence du bâti repéré s'appliquent en plus des dispositions générales dans le règlement écrit.
- Les « ensembles patrimoniaux à protéger », repérés aussi au document graphique du règlement font l'objet de prescriptions particulières édictées dans la pièce n°3.1.15.

> Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis à préserver, aménager qui peuvent conditionner les constructions* et aménagements* autorisés (article 6). **Pour les « fossés* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique,** toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges du fossé et des mares.

> Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 7).

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions* (article 4.2) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (article 4.1).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol* maximale autorisée (ES) (article 4.1) et au stationnement (article 7) sont appréciées à l'échelle du terrain d'assiette du projet* et non lot par lot sauf mention contraire.

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

4.1 Volumétrie, emprise au sol* et surfaces non imperméabilisées des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Caractéristiques	Règles
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Les dispositions suivantes sont aussi définies à l'article 2.3.1 du présent règlement. **Les extensions* des constructions* existantes destinées à l'habitation à la date d'approbation du PLUi-HD** ou celles des habitations issues d'un changement de destination* : (ES) limitée à 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol* supplémentaire, à réaliser en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD. **Les annexes* d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi-HD ou celles dont la construction principale* est issue d'un changement de destination à vocation d'habitation*** sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au point le plus proche de la construction principale* et que : (ES) des piscines inférieure ou égale à 50 m². (ES) cumulée des autres annexes* (abris de jardins, garages…) inférieure ou égale à 50 m². Ces constructions* peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD. **Les constructions* destinées à abriter des animaux** à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au point le plus proche de l'habitation principale* et : • qu'elles soient démontables ; • que leur emprise au sol* cumulée soit inférieure à 30 m². Cette possibilité joue une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.
	En secteur Nt (ES) inférieure ou égale à 15 % de l'emprise totale du STECAL . Cette possibilité peut être réalisée en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.
	En secteurs Nca, Nce, Ne, Ng, Nl, Np1 et Ns (ES) inférieure ou égale à 10 % de l'emprise totale du STECAL . Cette possibilité peut être réalisée en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.
	En secteur Np2, Nri, (ES) inférieure ou égale à 5 % de l'emprise totale du STECAL . Cette possibilité peut être réalisée en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

<table>
<tr><td rowspan="4">Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)</td><td colspan="2"><u>En secteur Nch</u>
(ES) inférieure ou égale à 100 m².
Cette possibilité peut être réalisée en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>En secteur Ngv</u>
(ES) inférieure ou égale à 70 m².
Cette possibilité peut être réalisée en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>En secteur Nj</u>
(ES) inférieure ou égale à 40m² pour les cabanons collectifs
(ES) inférieure ou égale à 10 m² pour les cabanons individuels</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>En secteur Npv</u>
(ES) inférieure ou égale à 30 m².
Cette possibilité peut être réalisée en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Hauteur* maximale des constructions* (H)</td><td>Exploitations forestières</td><td>(H) inférieure ou égale à 10 m</td></tr>
<tr><td>Habitations</td><td>(H) inférieure ou égale à 7 m
(H) inférieure ou égale à 4 m pour les annexes*</td></tr>
<tr><td>Autres constructions*</td><td><u>- En secteurs Nce, Ne, Ng, Nri, Ns et Nt</u> : H inférieure ou égale à 7 m (10 mètres hauteur totale).
<u>- En secteur Nca, Np1 et Np2</u> : H inférieure ou égale à 5 m.
<u>- En secteurs Nch, Ngv, Nj, Nl et Npv</u> : H inférieure ou égale à 4 m.</td></tr>
<tr><td colspan="2">La hauteur* des annexes* en limites séparatives* est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou 6,50 mètres au faîtage*.

Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi-HD, dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d'une annexe*, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Pour les constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », la surélévation est autorisée si le projet ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* (volumétrie, aspect des matériaux…) et s'il ne dépasse pas la hauteur* maximale autorisée de la zone ou celle des constructions limitrophes.

Les règles de hauteur* de constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, silos, etc.).</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Part minimale de surfaces non imperméabilisées <u>(espace en pleine terre*)</u></td><td colspan="2">60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Cette disposition ne s'applique pas aux travaux portant sur une construction existante* non conforme aux présentes dispositions, sous réserve de ne pas aggraver la situation.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pour les emprises repérées au document graphique sous la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager », le calcul de l'espace de pleine terre* (PT) est le suivant :
- Si la surface (S) de l'emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500 m²,
PT = (S) * 0,6
- Si la surface (S) de l'emprise repérée est supérieure à 2 500 m²,
PT = 1500 + (S-2501) * 0,8</td></tr>
</table>

4.2 Implantation des constructions*

4.2.1 Dispositions générales

Caractéristiques	Règles
Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*	**En dehors des espaces urbanisés**, le long des routes départementales, les constructions* et installations doivent être implantées à **une distance au moins égale à 7m des bords de chaussée**. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ainsi qu'aux réseaux d'intérêt public. **Pour les constructions existantes* qui ne respectent pas les règles d'implantation** précédemment citées, le projet d'extension* ou d'annexes* peut être réalisé dans le prolongement des constructions existantes* afin de préserver la ligne d'implantation de la construction existante*, sous réserve : - D'une bonne intégration avec la construction existante* et le paysage environnant - De ne présenter aucun danger pour la sécurité des usagers de la voie. **Le long des autres voies, les constructions*** peuvent s'implanter librement. Des implantations différentes peuvent être imposées pour des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique. **En secteurs Npv et Nri**, les constructions* doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*.
Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*	**Les constructions* doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction* (H/2), avec un minimum de 3 mètres.** Une implantation différente est autorisée : • S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur*. • Si le projet se situe au sein d'un ensemble bâti de plusieurs logements, une implantation sur au moins une limite séparative* est autorisée. **Pour les constructions* situées au contact direct d'une zone Nfr ou Nfc**, une implantation supérieure ou égale à 10 mètres doit être respectée. **Pour les constructions* destinées à l'exploitation forestière**, une implantation supérieure ou égale à 10 mètres doit être respectée lorsque l'unité foncière* est située au contact d'une zone urbaine. **Les annexes*** d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur* inférieure ou égale à 3,50 mètres ne sont pas réglementés.

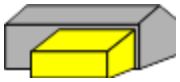
4.2.2 Dispositions spécifiques pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »

Pour les constructions* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », les dispositions générales édictées aux articles 4.1 et 4.2.1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

- dans le cas d'une typologie agricole (A) renvoyant à la famille « Agricole – longère », l'extension* de la construction* doit être réalisée dans le prolongement du faîtage* de la construction principale*,ou sur la façade arrière (aveugle) selon le principe de l'appentis, les évolutions vers le modèle maison sur cour sont interdites ;

  L'extension selon le principe de l'appentis est limitée à maximum 50 % de la longueur de la longère et 60 % de l'épaisseur du pignon, et doit être implantée dans le sens parallèle au bâti (non perpendiculairement).

  Illustrations non prescriptives de l'extension selon le principe de l'appentis :

  Ajout extension sur la façade arrière 

  Vue du pignon avec ajout d'une extension sur la façade arrière 

- dans le cas d'une typologie agricole (Ac) renvoyant aux familles « Agricole - ferme à cour ouverte » ou « Agricole - ferme à cour fermée », l'espace de cour est maintenu dégagé, les extensions* et les annexes* doivent se réaliser sur le pourtour uniquement.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

5.1 Règles d'aspect extérieur applicables aux constructions existantes* et nouvelles

Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…).

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements* des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Dans les secteurs couverts par un périmètre des Monuments Historiques ou délimité des abords, l'Architecte des Bâtiments de France peut édicter des prescriptions supplémentaires afin de garantir l'insertion urbaine et architecturale du projet.

Selon les conditions définies à l'article 2.3.4, les résidences démontables* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 5.2.

La disposition ci-dessous ainsi que celles des articles 5.2 et 5.3 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les constructions* doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales et urbaines du patrimoine local en recherchant une harmonie des volumétries et des teintes avec les constructions* voisines.

Pour les ensembles patrimoniaux à protéger, repérés par une étoile au document graphique, des prescriptions particulières sont édictées dans le cahier de prescriptions des ensembles patrimoniaux (pièce n°3.1.15)

5.2 Aspect extérieur des constructions* nouvelles

5.2.1 Habitations

5.2.1.1 Façades des habitations*

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

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

5.2.1.2 Ouvertures et menuiseries des habitations

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

5.2.1.3 Toiture des habitations

Les toitures constituent la cinquième façade* de la construction* : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec les constructions* voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, à condition que le projet s'intègre au tissu environnant.

Pour les constructions principales, les toitures à un pan* sont interdites.

Pour les constructions principales* et les annexes*, les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit :

- en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre, à savoir :
  - en ardoises ;
  - en petites tuiles plates en terre cuite de ton brun-rouge nuancé, de densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant.

  Concernant la petite tuile plate, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m². Pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

- en utilisant, des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

Les toitures des annexes* (y compris vérandas et abris de jardins) doivent être réalisées avec des matériaux et un choix de coloris en harmonie avec la construction principale*. Les matériaux translucides, tels que le verre, ainsi que les matériaux légers comme le bois, peuvent également être autorisés.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre, leur proportion, et leur mise en œuvre, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. En particulier, les châssis* de toit doivent être de proportions plus hautes que larges, encadrés dans le pan de la couverture et dépourvus de volets roulants extérieurs.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

5.2.2 Aspect extérieur des autres constructions* nouvelles

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

5.2.2.1 Façades des autres constructions**

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

Les bardages et les enduits doivent être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

*5.2.2.2 Toiture des autres constructions**

Les toitures doivent respecter une teinte plus foncée que celle des façades*.

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

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable devra répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

5.3 Aspect extérieur des constructions existantes* non repérées au document graphique

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

5.3.1 Façades* des constructions

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

Les matériaux d'aspect contemporain non présents dans la construction* d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser (colorimétrie, proportion, composition de façade*) avec l'aspect des façades* du bâtiment* existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques*.

Les bardages et les enduits doivent être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques* propres, à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Dans le cas de projets de ravalement de façades*, les échelles de crues doivent être préservées ou refaites à l'identique.

*5.3.2. Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les nouvelles ouvertures doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies.

5.3.3 Décors des constructions**

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades*, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement*) est interdite.

*5.3.4 Toitures des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre.

Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée.

Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.1.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant également les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.

5.4 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »

5.4.1 Dispositions générales

Les dispositions décrites ci-dessous peuvent être complétées par les dispositions spécifiques édictées selon les typologies de bâtiments* définies à l'article 5.4.2.

5.4.1.1 Façades des constructions**

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

Les enduits sont réalisés au mortier* de chaux et de sables locaux et doivent affleurer au maximum les éléments d'encadrement et de décor*. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

Les enduits de type « tyrolien* » ou « écrasés* » sont interdits.

Les enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux *(ton beige sable légèrement ocré selon la dominante locale. Leur tonalité doit être légèrement plus soutenue que celle du tuffeau).*

Les soubassements*, encadrements d'ouvertures, chaînages*, appuis de fenêtre, corniche*s, ornementations de toitures ainsi que les autres **éléments de modénature*** doivent être préservés.

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les bardages bois peuvent être autorisés. Toutefois, les matériaux imitant le bois ou d'aspects métalliques sont interdits.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée* et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques*, propres à la construction*,** positionnés sur les façades* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade*.

Le choix des matériaux et dispositifs de mise en œuvre des travaux d'isolation en façade* pour l'amélioration de la performance énergétique doivent permettre de préserver la composition architecturale du bâtiment* (éléments de décors*, ouvertures, volets…) et l'intégration du projet avec les constructions* voisines.

Les ouvrages nécessaires à la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments* (une rampe escamotable par exemple) sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner la disparition d'un perron* ou d'un escalier ouvragé.

Dans le cas de projets de ravalement de façades*, les échelles de crues doivent être préservées ou refaites à l'identique.

*5.4.1.2 Ouvertures et menuiseries des constructions**

La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.

Les menuiseries existantes en bois sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, les dessins, profils et découpes des nouvelles menuiseries seront identiques à celles d'origine.

Les pseudos petits bois en laiton ou assimilés qui correspondent à une réinterprétation trompeuse des petits bois traditionnels sont interdits.

La pose dite « en rénovation » est interdite (prévoir la dépose totale des parties dormantes et ouvrantes).

Les menuiseries doivent suivre la forme du linteau*.

Les encadrements des ouvertures (pierres de taille, briques…) doivent être maintenus ou refaits à l'identique.

Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existants sur la façade* ou les autres façades* de la construction*. Elles doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges.

Pour les nouvelles menuiseries créées, l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Dans le cas de nouveaux percements sur un bâtiment* comprenant des éléments de modénature*, le projet doit prévoir des encadrements de matériaux similaires à ceux des ouvertures existantes.

Les anciennes portes de grange peuvent être remplacées par une surface vitrée de type industriel* dans l'emprise exacte de l'ouverture de la porte.

Les portes charretières* en bois ainsi que toute porte en bois encore en place sur les annexes* sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, la nouvelle porte reprendra le dessin de l'ancienne : planches verticales, largeurs inégales le cas échéant.

Dans le cas de travaux de réhabilitation*, le maintien ou la restitution des systèmes d'occultation d'origine est à rechercher. Ainsi, lorsque les façades* comportent des volets :

- **roulants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets battants ou roulants lorsqu'il s'agit du dispositif d'origine à la construction* (cas de certaines constructions* du début du XXème siècle).
- **battants** visibles depuis les voies et emprises publiques, ils doivent être restaurés ou reprendre le modèle de volet existant.
- **pliants,** ils doivent être restaurés ou remplacés par des volets pliants, ou battants s'il s'agit des dispositions d'origine (présence de feuillures, gonds…).

5.4.1.3 Décors des constructions**

Dans le cas de projet de réhabilitation*, d'un ravalement de façades*, la suppression des éléments décoratifs originels (moulures*, corniches*, bandeaux*, linteaux* sculptés, mouluration des baies, soubassement*) est interdite.

Les superstructures et ouvrages en toiture comme les clochetons et tourelles ainsi que les accessoires tels que tuiles ouvragées, épis de faîtage*, lambrequin* et descentes d'eaux pluviales décorées sont conservés et restaurés ou remplacés à l'identique.

Tous les décors* et les éléments non prévus pour être peints ou recouverts restent apparents.

Les spécificités qui donnent du relief à la façade* : Bow-window*, balcons, jardins d'hiver* sont conservés et restaurés.

*5.4.1.4 Toiture des constructions**

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m² ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension*. Toutefois, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m² et pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².

Dans le cas d'une réhabilitation* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée* et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.1.3.

Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions* peuvent réemployer le matériau de la construction existante* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

Les lucarnes* et châssis* de toiture, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer et participer à la composition d'ensemble du bâtiment*. Ils doivent s'aligner sur les ouvertures existantes en façade* et être d'une dimension inférieure à celles-ci.

Les châssis* de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture, en excluant également les volets roulants extérieurs.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas

L'implantation et les matériaux des cheminées existantes sont conservées. Lorsque le rehaussement est nécessaire, une modification de la volumétrie est autorisée.

Sur les bâtiments* annexes* transformés en habitation les nouvelles cheminées ont soit une mise en œuvre traditionnelle en brique sombre ou pierre, d'aspect massif, soit une mise en œuvre plus contemporaine de type tubulaire, si possible de teinte sombre et mate.

5.4.1.5 Sols

Les sols des cours des fermes sont maintenus ou refaits en matériaux perméables*.

Les parties encore empierrées sont maintenues et restaurées.

5.4.2 Dispositions spécifiques

Ces dispositions spécifiques complètent les dispositions générales décrites à l'article 5.4.1 pour les bâtiments* repérés sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger » selon les typologies suivantes :

Typologie de bâtiments*	Dispositions spécifiques
Aristocratique *(AR)*	*Façades des constructions** Toutes les traces mémoire de l'évolution du bâtiment* (traces d'anciens percements en pierre de taille…) doivent être conservées.
	Ouvertures et menuiseries Les volets roulants sont interdits sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*. Les portes d'entrées doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint.
	Toitures La création de lucarnes* et châssis* de toit est interdite sur les constructions principales*. En cas de projet de réfection, les lucarnes* existantes sont conservées ou refaites à l'identique.
Religieuse *(RE)*	*Ouvertures et menuiseries* Les vitraux sont conservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, ils peuvent faire l'objet d'un traitement contemporain. Les fenêtres à meneaux existantes sont conservées et restaurées.
Agricoles *(A, Ac)* & ***Ligérienne*** *(L, Lco)*	*Ouvertures et menuiseries* **Dans le cas des séchoirs à tabac,** les nouvelles ouvertures ne doivent pas porter atteinte, par leur dimensionnement, à la qualité historique du bâtiment*. Les anciennes aérations peuvent accueillir un vitrage, permettant ainsi de limiter au maximum les nouveaux percements. **Les portes d'entrées** doivent être pleines (sauf imposte* en partie haute) en bois peint.
	Toitures Dans les fermes à cour et les closeries, les nouvelles ouvertures en toiture sont à privilégier côté cour. Pour les closeries, les maisons forestières et les annexes*, la création de lucarne* est interdite.
Singulière *(S)*	*Toitures* Les toitures terrasses doivent être conservées et la mise en œuvre de l'acrotère * et de son éventuel décor doit être maintenu.
Hydraulique *(H)*	*Ouvertures et menuiseries* Les volets roulants sont interdits sauf s'il s'agit du dispositif prévu à l'origine de la construction*.
Républicaine *(RP)*	*Toitures* Sur les façades visibles de l'espace public, la création de lucarne* est interdite
Urbaine *(U, Umb)*	*Toitures* **La création de lucarne*** est autorisée sur les villas (Uvi) à condition qu'elle reprenne les proportions et matériaux de lucarnes* existantes dans la typologie villa. **La création de lucarne*** est interdite sur les maisons bourgeoises (Umb). **Les nouveaux châssis* de toit** sont autorisés sur les parties de couverture non visibles depuis l'espace public.

5.5 Aspect extérieur des constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention **«** petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur*, volumétrie, aspect des matériaux…).

5.6 Traitement des clôtures*

Pour les bâtiments* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger », l'emploi du PVC ou de matériaux assimilés est interdit.

Dans les espaces inondables, conformément aux dispositions des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux, les clôtures* doivent dans certains cas être ajourées sur toute la hauteur et être composées de dispositifs à ouvertures larges (mailles, poteau bois…). Dans tous les cas il convient de se reporter au règlement des PPRi.

5.6.1 Clôtures* existantes

Les travaux de restauration* des clôtures* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.6.2 et 5.6.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée* (l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues), prolongement d'une clôture* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

Les murs en maçonnerie traditionnelle (enduit plein ou enduit à pierre vue*) y compris leur couronnement et les murs bahuts* surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès* dans les clôtures* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier* à base de chaux. Les chaînages* de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues, restaurées ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

5.6.2 Clôtures nouvelles sur la limite d'emprise de la voie* ou emprises publiques**

Les clôtures* doivent être traitées avec le même soin que les façades* des bâtiments* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture* de par leur forme, leur aspect, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture*.

Les plaques de type béton sont interdites.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

La hauteur maximale des clôtures* est fixée à 1,60 mètre. Toutefois, au contact des emprises ferroviaires, la hauteur peut être supérieure à 1,60 mètre sans pouvoir dépasser 2 mètres.

Les clôtures* doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage de teinte ni trop claire (blanc, blanc cassé, …) ni trop sombre, privilégiant l'aspect galvanisé non plastifié, ou de dispositifs verticaux de type poteau en bois. En cas de plantation de haie en limite avec l'espace public, la clôture* sera située à l'arrière de la haie depuis l'espace public.

Toutefois, les murs pleins maçonnés et enduits ou mur-bahut* surmontés d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* (grillages, lisses resserrées…) doublés ou non de haies vives d'essences variées sont autorisés dans les ensembles bâtis de plusieurs logements ou pour prolonger une clôture* voisine maçonnée sont autorisés. Dans le cas de réalisation d'un mur-bahut*, la hauteur maximale ne peut excéder 0,80 mètre.

5.6.3 Clôtures nouvelles sur limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures* est fixée à 2 mètres.

Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture* est à privilégier. En cas de mise en place d'une clôture*, celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements* qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

5.7 Traitement des coffrets techniques

Sauf impératif technique s'y opposant, les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés au nu de la façade* ou de la clôture* bâtie. Sur les façades des « bâtiments* patrimoniaux à protéger » et sur les murs en pierres repérés au document graphique, les coffrets doivent être dissimulés (portillon en bois ou métal, cadre enduit, …).

5.8 Collectes des déchets ménagers et assimilés

Les conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être intégrés dans le bâtiment*, dans un local prévu à cet effet ou dissimulés grâce à l'aménagement* de dispositifs légers ou de plantations.

5.9 Insertion et qualité environnementale des constructions*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être de couleur uniforme et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.

Leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade* (ouverture).

ADAPTATION AU SOL

L'implantation des constructions* sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction* et aux accès* respectent le terrain naturel* et les masses végétales existantes, en particulier boisées, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel* de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel*, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel*.

IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL*

Les affouillements et les exhaussements du sol* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

Pour les éléments de paysage repérés au document graphique sous la mention :

- **« Espaces Boisés Classés »** : lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier.

- **« Parcs et jardins d'ornements privés »** : le projet doit préserver les éléments qui participent de la composition d'ensemble du parc : les allées, les alignements d'arbres, le(s) arbre(s) remarquable(s), les boisements et bosquets structurants, les massifs ornementaux principaux et lorsqu'elles sont perceptibles depuis l'espace public, les perspectives visuelles sur les constructions existantes*.
- **« Arbres remarquables »:** l'abattage* n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le nécessite, ou pour des raisons de sécurité publique.
- **« Alignements d'arbres »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences similaires et/ou des arbres présentant un même potentiel de développement.
- **« Haies »** : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.
- **« Vergers »** : l'abattage* n'est autorisé que si l'état phytosanitaire des arbres le nécessitent, ou pour des raisons de sécurité publique.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Au sein des secteurs Nca, Nce, Nch, Ne, Ng, Nj, Nl, Np1, Np2, Ns et Nt, le traitement des espaces affectés au stationnement, aux voiries, aux constructions* semi-enterrées et aux accès* doit être soigné. Pour préserver le caractère paysager des sites, les matériaux utilisés doivent être perméables*.
La gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne est à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées généreusement. Les arbres, arbustes doivent être répartis sur la totalité de l'emprise afin de créer des zones d'ombres suffisantes.

Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations*, aux extensions* des constructions existantes* et en cas de changement de destination* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations* et sous destination* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Pour les projets de plus de 10 logements, des stationnements supplémentaires visiteurs doivent être mis en place.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement ou de constructions* comprenant plusieurs constructions* et/ou destinations**

Si une opération d'aménagement* ou de construction* comporte plusieurs destinations*, les normes applicables de chaque destination* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui

correspondant à la destination* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
En bataille	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
En épi	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la règlementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos

Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes peuvent* y déroger.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux, …).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m² dans le cadre d'opération sur bâtiment* existant (réhabilitation*, changement de destination*, extension*, surélévation). Pour les opérations de construction* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m².

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m²/ place.

7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)

La zone N est concernée uniquement par le secteur 5 reporté au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.

SECTEUR 5 – STECAL

> Pour la sous-destination* « logement »

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	*0 place*	
Réhabilitation*, aménagement* ou extension* d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher	*Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant** à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation.* *Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par **tranche entière de 60m² de surface de plancher.*** *Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.*	
Changement de destination* en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher	***Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.*** *Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)*	

Dans le cas de projets de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, pour les destinations* ou sous-destinations* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement de véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

> Pour la sous-destination* « hébergement »

REGLES DE CALCUL		
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	*Pour le Cœur d'Agglomération : 0,3 place par logement* *Pour les pôles relais : 0,7 place par logement* *Pour les autres communes : 1 place par logement*	3% de la surface de plancher à partir de 6 chambres et 5% de la surface de plancher pour les résidences étudiantes

> Pour la destination* <u>commerce et activités de services</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
- Artisanat et commerce de détail *- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	*Constructions* nouvelles*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	***1 place par 50 m²** de surface de plancher*
	Changement de destination*	***1 place par 100m²** de surface de plancher*	*0 place*
- Commerce de gros	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	**1 place par 100m²** de surface de plancher	0 place
- Restauration	*Constructions* nouvelles et changement de destination**	*1 place jusqu'à 100m² de surface de la salle de restauration, puis 1/20m² supplémentaire*	*Selon les besoins*
- Cinéma		*Selon les besoins*	
- Hôtels et autres hébergements touristiques »		*1 place par chambre à partir de la 5ième chambre.* *Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre.* *Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres*	*1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres*

> Pour la destination* <u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>

	REGLES DE CALCUL	
Projets	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Constructions nouvelles*	Selon les besoins	<u>Pour les communes du Cœur d'Agglomération</u> : 1 place par 50 m² de surface de plancher <u>Pour les autres :</u> 1,5% de la surface de plancher

> Pour la destination* <u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	**Projets**	**Nombre de places exigées** - Véhicules légers	**Nombre de places exigées** - Vélos
Bureau	*Constructions* nouvelles*	1 place par 70m² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie *- Entrepôt* *- Centre de congrès et d'exposition*		Selon les besoins	

> Pour la destination* <u>Exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.</u>

Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION*

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

8.1 Dispositions réglementaires générales

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 suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès*

Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès**, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

8.3 Dimensions et traitement des accès*

Les accès* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination* des constructions* qu'ils desservent.

La conception des accès* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Lorsque la longueur d'un chemin d'accès*, destiné aux véhicules motorisés, entre la construction* et la voie est supérieure à 100m, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées **à partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, **ainsi que des caractéristiques de l'environnement urbain.**

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination* des constructions* ou des aménagements* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement* doit être réalisée tous les 120 mètres. Il sera privilégié une forme irrégulière, plutôt que ronde ou carrée, accompagnée d'un traitement paysager et d'usages supplémentaires (récréation, détente, …).

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

10.1 Eau potable

En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d 'alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privés), une disposition de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

10.3.2 Eaux pluviales

Par principe, tous les projets de construction* et tout aménagement* entraînant une imperméabilisation des sols (constructions*, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel* existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière* (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité/

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades* de la manière la moins apparente possible. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous les mentions suivantes « murs en pierres » et « bâtiment* patrimonial à protéger ». Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades* des constructions* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.15 Cahier de prescriptions des ensembles patrimoniaux à protéger

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr



CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire

CHITENAY 2

1. DOMAINE DE MALABRY 2
2. DOMAINE DES COUDRAIES 4
3. DOMAINE DE L'ARDOISE 16
4. DOMAINE DE LA FLORENTINIERE 25
5. LE MOULIN DE MEUNET 34
6. DOMAINE DU CHATEAU DE CHITENAY 41
7. DOMAINE DE VRILLY 51
8. DOMAINE DE LA COCHERIE 63
9. DOMAINE DE LA VICOMTE 72

CORMERAY 74

10. DOMAINE DE LA TOUCHE 74
11. DOMAINE DE SAINTE-MARIE (anciennement l'Ardoise) 82
12. DOMAINE DE LA FOUASSERIE 90
13. DOMAINE DE JUCHEPIE 99
14. DOMAINE DE LAPLANTE D'OR – ANCIENNEMENT LA GUILLONIERE 108
15. LE SITE DU VIEUX CHATEAU DE CORMERAY 114
16. DOMAINE DE LA COQUE 122

VALENCISSE 132

17. DOMAINE DE SAINT LOUIS (Chambon-sur-Cisse) 132
18. DOMAINE DE LA GRANDE HERONNIERE - (Chambon-sur-Cisse) 136
19. LA BERTHELOTIERE (Molineuf) 143
20. DOMAINE DE NERVAULT (Molineuf) 153
21. DOMAINE DE LA DEJIMBERIE (Chambon-sur-Cisse) 164
22. DOMAINE DE LA POTERIE (Chambon-sur-Cisse) 172
23. LA TOUCHE (Molineuf) 186
24. DOMAINE DES VITRES(Chambon-sur-Cisse) 193
25. DOMAINE DE LA GRANDE COURTODIERE (ou COURTAUDIERE) (Chambon-sur-Cisse) 195
26. LOURIERE(Chambon-sur-Cisse) 196
27. DOMAINE DE VARENNES (ou Varenne) (Chambon-sur-Cisse) 198

CHITENAY

1. DOMAINE DE MALABRY

Datation : XVIII°
Adresse : D61 - Malabry

Parcelles cadastrales : 0C32 et 0C33

Commentaire descriptif: non visité

Photo aérienne



Commentaire historique :
Le fief de Malabry, attesté en 1570, dépendait de la Baronnie de Cormeré.

A l'emplacement d'une maison forte féodale, un nouveau château fut construit en 1676 par la famille Rotté en conservant une tour carrée du bâtiment originel.

Au milieu du XVIII° siècle le domaine appartient à M. de Mahy qui fit édifier le nouveau Château de Cormeray (aujourd'hui château de Chitenay) et le château de Malabry sur une partie de son domaine.

Le bâtiment visible sur la carte postale du début du XX° siècle date de la seconde moitié du XVIII° siècle. Il présente une toiture à la Mansart sur le bâtiment principal, avec une couverture en ardoises fines percée de lucarnes à fronton.

Autrefois composée avec une véritable cour d'accueil, la disparition de l'aile d'annexe en retour à fait perdre la lecture de la composition d'origine.

Le château fut victime d'un incendie important en 1940 et fut reconstruit à l'identique à la fin du XX° siècle.

Le projet d'origine devait probablement tirer profit de ce dégagement des façades et proposer un travail architectural dont le manque de recul d'aujourd'hui ne permet probablement pas de percevoir les finesses du parti architectural.

Les anciennes parcelles cultivées notamment en vigne qui entouraient les bâtiments sont aujourd'hui totalement emboisées.

SOURCES :

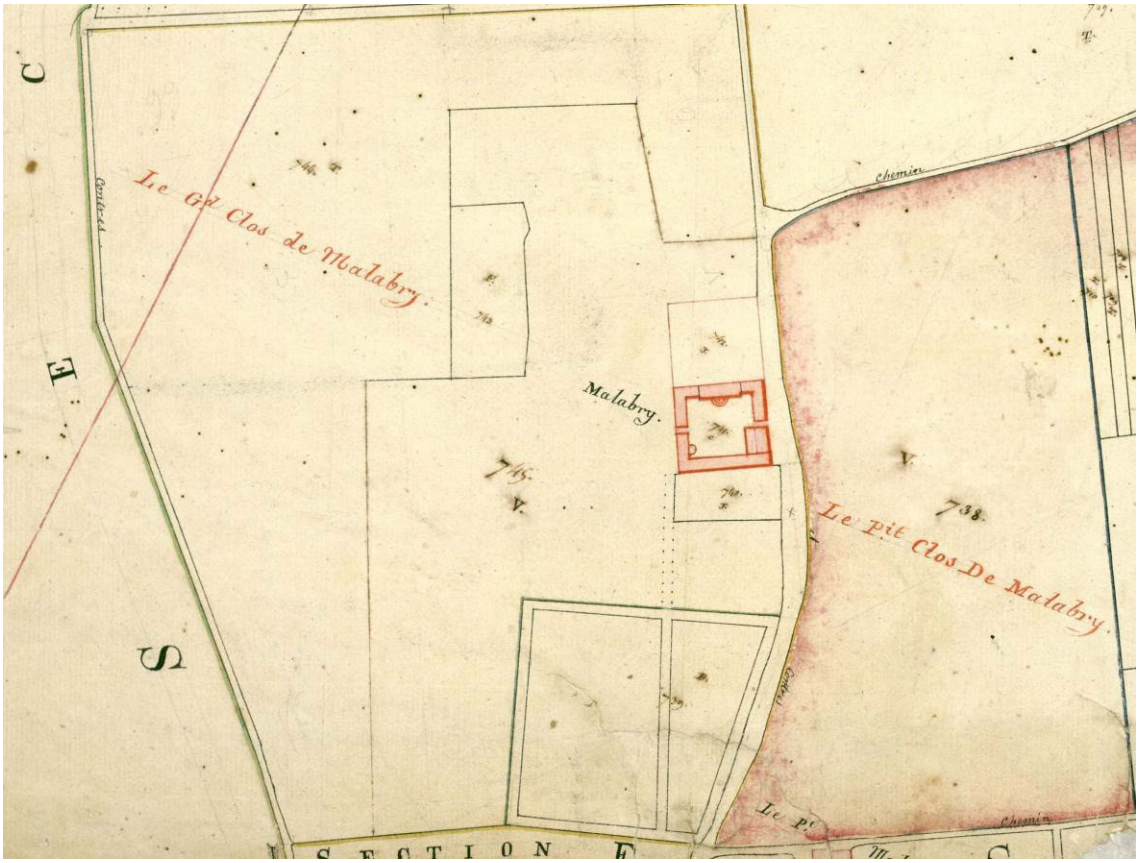
Bulletin de l'Association Loisirs Culture Castanéa, n°6

Archives Départementales de Blois

« Notes Historiques sur la paroisse de Notre-Dame de Chitenay, extraites des archives par M. l'Abbé R*** » Blois, Imprimerie E. Moreau et Cie, 1889

« Petites monographies des communes du Loir-et-Cher sous l'ancien régime, Contre (deuxième édition, revue et corrigée) » par R. PORCHER, Blois, Editions de la Revue du Loir-et-Cher, 1904

Cadastre Napoléonien 1810 A.D. Blois cote FRAD041_3_P_2/61/00007



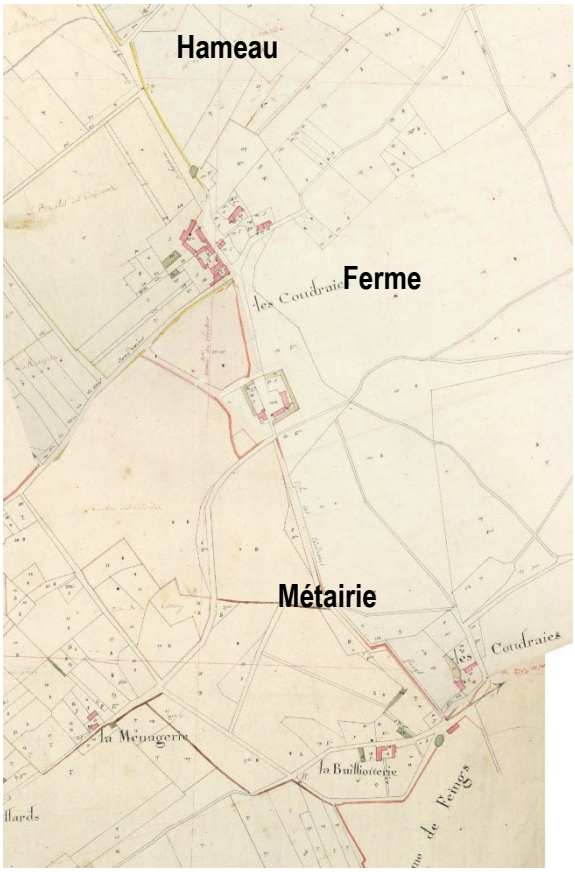
2. DOMAINE DES COUDRAIES

Ancien fief qui se composait d'un hameau, d'une ferme, et une métairie et d'un ensemble decloseries et dépendances réparties sur l'ensemble de son territoire agricole, ainsi qu'un bois.

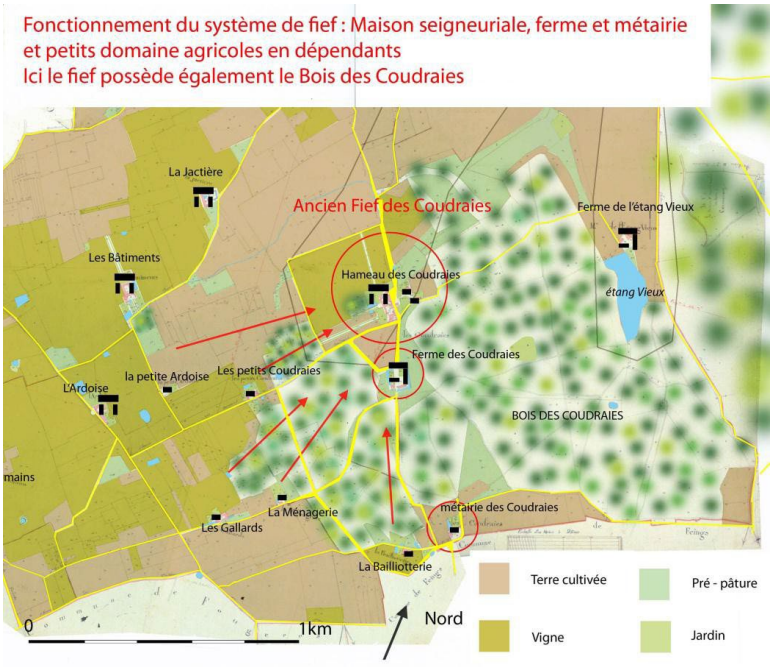


Photo aérienne – source géoportail

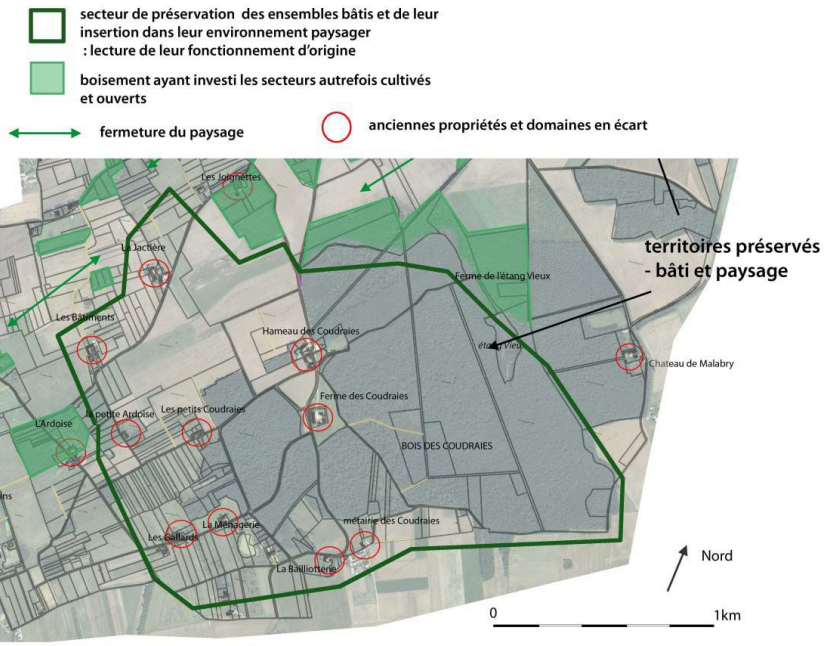
Cadastre Napoléonien – début XIX° - AD cotes FRAD041_3_P_2/52/00005 et FRAD041_3_P_2/52/00006 et FRAD041_3_P_2/52/00007



Analyse du territoire aux XVIII° et XIX° siècles :



Analyse du territoire aujourd'hui :



LE HAMEAU

Domaine agricole composé de deux ensembles distincts. La partie située sur le côté droit du chemin a aujourd'hui totalement disparue.

1er ensemble

Les deux cours qui apparaissent au milieu du XIX° déterminent deux systèmes de fonctionnement probablement une cour « d'apparat » et une cour destinée au fonctionnement plus agricole.

Les annexes se répartissent autour d'une cour dans un coin de laquelle se dresse la maison de maitre présentant un blason armorié. La cour possède un puits en pierre avec une ferronnerie de style Renaissance.













2ème ensemble :

Même principe d'annexes autour d'une cour avec une maison de maître sur un côté. Celle de la seconde cour, maison Denis Papin, est probablement antérieure à la maison de maître du premier ensemble et doit dater du XVI° ou XVII°.

Un puits fermé avec margelle en pierre et reconstruction en brique se situe également dans la cour.





Une reconstruction récente en brique sur un puits ancien dont la margelle en pierre sculptée est préservée.



Les traces archéologiques :

Une porte en pierre chanfreinée avec feuillures

Trace d'un piédroit sculpté







Fenêtre chanfreinée à meneau horizontal

LA FERME

Dépendance du fief des Coudraie, cette ferme est implantée sur le lieu d'une ancienne motte gauloise dont on perçoit encore les fossés défensifs. Des tuiles romaines à rebords ont été découvertes sur le site.

Sources :

- Bulletin de l'Association Loisirs Culture Castanéa, n°6





Les fossés défensifs :





2.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

IMPLANTATION

Seules des extensions qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur du site seront autorisées.

Elles ne devront pas dénaturer le site en modifiant les emprises des cours ni entrainer la démolition des petits édifices de patrimoine hydraulique (puits…) ou de décoration.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Préserver le volume existant, éviter toute surélévation ou écrêtement.

Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

Toute extension devra présenter un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et intégrer notamment dès la conception la possibilité d'implantation de capteurs solaires si ceux-ci sont non visibles de l'espace public.

COUVERTURES

Les volumes de toitures seront à conserver.

Pour les deux maisons de maître (dont maison Denis Papin) et l'annexe accolée à la maison Denis Papin :

- En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser uniquement des matériaux de réemploi en ardoise fine.

Pour les autres bâtiments existants :

- En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser de préférence des tuiles plates de terre cuite et en priorité des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Ne pas introduire de nouveau coloris en toiture.
- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Composer les extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux.
- Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est déconseillé.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront regroupées dans des souches de cheminéestaditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique en cas de nécessité.

Pour les deux maisons de maître (dont maison Denis Papin) et l'annexe accolée à la maison Denis Papin :

Les capteurs solaires sont déconseillés.

Les châssis de toit sont
déconseillés.

Les antennes de télévision, paraboles et tout autre ouvrage technique sont déconseillés.

Pour les autres bâtiments :

Les châssis seront à pose encastrée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert. Ils ne devront pas être visibles de l'espace public.

Les antennes de télévision seront de préférence disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques pourront être envisagés sous réserve d'une implantation

sur versants non visibles depuis l'espace public ou dans les combles.

En extérieur ces éléments devront être peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

Le mode constructif et les décors présents devront être préservés.

- *Entretien des façades*

Le décroutage des façades enduites est déconseillé sauf prospection archéologique programmée.

Pour la maison Denis Papin et l'annexe qui lui est accolée :

Toute intervention devra préserver les traces archéologiques de l'histoire du bâtiment : traces d'anciens bâtiments, anciens percements murés, etc. les maçonneries ne seront pas enduites, les pierres seront simplement rejointoyées dans l'attente d'un relevé archéologique du bâtiment.

Pour les autres bâtiments :

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont à éviter : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.
Nettoyer les façades à l'eau, sans pression forte.

Sont à éviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).

Restaurer, réaliser les enduits de façade au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin ou lissée dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels.

Mettre en œuvre en finition un badigeon de chaux grasse teintée dans la masse (coloris suivant nuancier en annexe).

Est déconseillée l'application de peinture sur les enduits.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels.

Pour les bâtiments autres que les deux maisons de maître et l'annexe accolée à la maison Denis Papin :

Un parti d'expression contemporaine est autorisé.

Les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les éléments repérés.

Sont déconseillés les placages de pierres appareillées (pierre de taille) ou autres matériaux d'imitation. Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Sont à éviter en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation.

Pour les deux maisons de maître (dont maison Denis Papin) et l'annexe accolée à la maison Denis Papin :

Aucune installation technique, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements ne sera autorisé.Les paraboles et autres récepteurs hertziens sont déconseillés.

Pour les autres bâtiments :

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique plein peint dans la teinte de la façade.

Implanter les paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Pour les deux maisons de maître (dont maison Denis Papin) et l'annexe accolée à la maison Denis Papin :

Tout nouveau percement est fortement déconseillé.

Pour les autres bâtiments :

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) etrestaurés.

Pour les nouveaux percements, les encadrements reprendront les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existant.

Positionner et dimensionner les nouvelles baies en tenant compte de la façade existante.

Réaliser des baies de divisions verticales et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est proscrit.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z).
- Les volets roulants.
- Les volets métalliques persiennés repliables en tapée. Un volet intérieur ou un rideau occultant est recommandé.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc (nuancier de couleurs en annexe).

Les menuiseries seront en bois peint.

Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont à éviter.

Pour les bâtiments autres que les deux maisons de maître et l'annexe accolée à la maison Denis Papin :

Pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés fins sont autorisés.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible. Dans le cas d'un remplacement, elles seront refaites à l'identique.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration devra être de couleur foncée.
Sont déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

2.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, les remplacer comme à l'identique dans le respect destechniques traditionnelles.

Est à éviter tout élément en placage sur les murs.

- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en moellons enduits à pierre vue ou totalement enduits selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis.

Est à éviter tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, lesbriques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut sont à éviter.

- *Piscines*

Les piscines sont autorisées mais leur impact devra être limité.

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public sont déconseillées.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont à éviter.

Limiter les aménagements de bord de bassin à une zone réduite en dalles de pierres locales ou caillebotis, le reste des plages étant traité en pelouse.

Sont à éviter pour le revêtement du bassin les couleurs vives, seront préférées des teintes neutres (vert, blanc, gris ardoise…).

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues depuis l'espace public en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques devront être dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants à proximité exception faite des deux maisons de maître (dont maison Denis Papin) et de l'annexe accolée à la maison Denis Papin pour lesquels aucun élément ne pourra être intégré pour ne pas dénaturer les façades et effacer les traces archéologiques.

Les réseaux seront enterrés. Sont à éviter :

- Les bâtiments et installations techniques visibles depuis l'espace public tels que les

éoliennes, poteaux, pylônes, antennes relais etc. et ceux provoquant des nuisances sonores.

- Les matériaux réfléchissants, lumineux ou de couleurs ne permettant pas leur intégration qualitative dans l'environnement paysager et bâti.

Sont déconseillés, les éléments en PVC, les structures gonflables, les toiles de couleurs vives, visibles depuis l'espace public.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.
Préserver une perméabilité des sols en utilisant :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer les éléments décoratifs connus ou découverts.

Tous matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont déconseillés.

FOSSES HISTORIQUES

Préserver le tracé des anciens fossés défensifs autour de la ferme et leur lisibilité.

Les dégager de la végétation qui viendrait les combler car ceux-ci servent également de système de drainage et permettent la préservation des bâtiments dans de bonnes conditions.

3. DOMAINE DE L'ARDOISE



Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/52/00007



Photo aérienne 2007 – géoportail

3.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Le domaine L'Ardoise est attesté au XVIII° et la partie « demeure » pourrait remonter à cette période malgré de nombreuses évolutions postérieures. Les annexes et extensions datent quant à elles du XIX° siècle.

Au début du XIX° siècle, le domaine est divisé en trois parties, avec un « hôtel particulier » d'agrément, entouré d'un jardin clos de mur, une cour de fonctionnement et d'accueil plus « productive » autour de laquelle se trouvent des annexes et le puits et qui est également close de mur, et la ferme associée qui donne sur l'espace cultivé.

Le parc comprend un bel ensemble boisé où se trouvent de nombreuses statues de grande qualité. Une pelouse sur l'arrière de l'hôtel particulier descend vers un étang qui se trouvait autrefois à l'extérieur des murs. La disparition de ces derniers permet aujourd'hui une ouverture de paysage jusqu'au plan d'eau.

Anecdote : Une tour a été édifiée pour rappeler la chute d'une météorite en 1978.

La ferme associée



L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes, matériaux, percements, décors, échelle, traces des anciens percements…) et de leur relation historique entre eux ;
- D'autre part sur la préservation de l'espace de cour d'accueil, des murs de clôtures et portails sur la voie et de tous les éléments de patrimoine spécifique au fonctionnement du domaine historique (puits, four…)
- Enfin sur la préservation des éléments forts du parc (arbres, ouvertures des vues …)

IMPLANTATION

Respecter et entretenir les plantations existantes. Préserver l'espace de la cour dégagé.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter les différences de volumétrie entre les différentes annexes et les parties dedifférentes époques de la maison noble.



La maison noble haute - R+1

Les annexes dans le prolongement de part et d'autre de la maison noble - R+C





Les annexes autour de la cour avec le volume haut de la grange en fond de cour





Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine sur la maison noble et les annexes dans son prolongement ainsi que sur la tour, et tuiles plates de terre cuite sur les autres annexes de la cour.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Les décors de toitures comme les épis de faîtage (sur la tour) sont si possible à préserver. Préserver le pignon à rondelis qui marque la partie « demeure » ancienne et dont seul persiste celui du pignon ouest. Autrefois, la maison noble devait porter deux pignons à rondelis.*

* Rondelis : Dépassement des murs pignons par rapport à la toiture.

Pignon à rondelis Modification du pignon Est et disparition du rondelis





DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) en cas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.

- *Les lucarnes*

Les bâtiments du domaine de L'Ardoise possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses : Lucarnes à chevalet (deux pentes ou à la jacobine) passantes ou non sur les différents bâtiments donnant sur la cour, et lucarnes à fronton sur le jardin.

Il serait souhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

Les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans les combles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seront peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Façade sur jardin





- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes qui possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différentde celui des façades principales.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat). Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeon traditionnelle)

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille et de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre

- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.

Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont à éviter à hauteur d'homme les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Préserver, notamment dans lors des réfections de l'enduit à pierre vue de la maison noble, les traces des anciens percements permettant de comprendre l'historique de l'évolution du bâtiment.

Traces des anciens percements





Sur la maison noble et les annexes qui lui sont accolées, tout nouveau percement est à éviter.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange ou charretière) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries d'origine. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes s'il en reste. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer). Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence de couleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

3.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des clôtures traditionnelles.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect des techniques





traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grilles d'entrée, murs de clôture maçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis ou avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre.

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.





- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues depuis l'espace public sur le domaine de l'Ardoise en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité, mais ne pas les cimenter.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

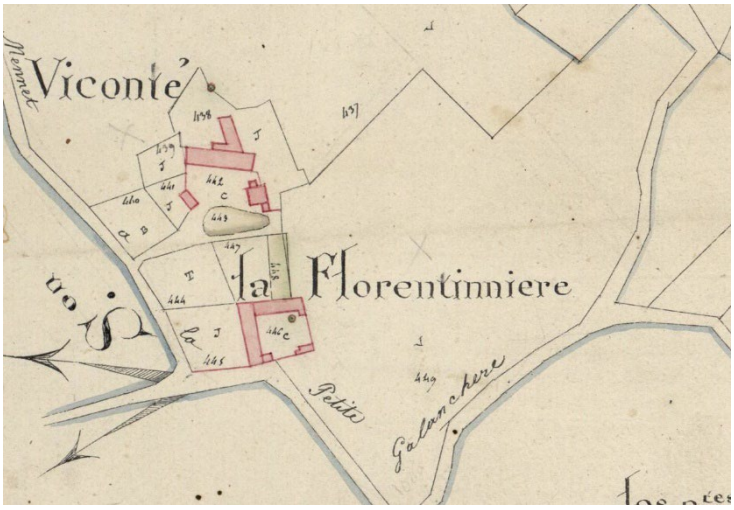
Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs (statues, etc.), ainsi que les éléments de patrimoine liés au fonctionnement du domaine comme le puits de la cour, le four extérieur et les traces du four à pain (intérieur).





Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

4. DOMAINE DE LA FLORENTINIERE



Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/52/00010



Photo aérienne 2007 – géoportail

4.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

La maison de maître de la Florentinière aurait été construite au XVII° siècle par un italien, d'où son nom, cette théorie restant toutefois à vérifier.

De cette demeure du XVII°, il ne reste aujourd'hui que le rez-de-chaussée, les étages ayant été refait au XIX° siècle, l'ensemble ayant également surélevé à l'occasion.

L'ensemble se trouve aujourd'hui dans un état remarquable, les vitraux du XIX° étant encore en place et entretenu pas les propriétaires qui ont également entrepris d'important travaux de remise en étatdu site et ont permis la sauvegarde de l'ensemble, et sa remise en valeur.

De part et d'autre de la maison de maître se trouve des annexes, celle de gauche (en regardant versla façade sur cour) …. Et celle de droite renfermait le pressoir. Une aile venait autrefois en retour comme le montre les cartes postales anciennes, mais elle a aujourd'hui disparu (voir ci-dessous l'aileà droite).



Le parc comprend de beaux ensembles boisés en bosquets et une grande pelouse sur l'arrière.

L'ensemble des parcelles de vigne qui s'étendaient jusqu'au centre-bourg ont aujourd'hui disparues offrant un point de vue exceptionnel sur le centre et la campagne.



(fond privé)

Le domaine possède également un vivier, une fontaine, un puits et une glacière ce qui constitue un ensemble de patrimoine hydraulique remarquable par sa diversité et l'état de conservation des différents éléments.

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes, matériaux, percements, décors, échelle…) et de leur relation historiqueentre eux.
- D'autre part sur la préservation de l'espace de cour encore préservés, des murs de clôtures et portails, et de tous les éléments de patrimoine hydraulique.
- Enfin sur la préservation des éléments forts du parc (arbres, ouvertures des vues,…).

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les nouvelles implantations soient implantées dans la continuité ou en retour du chai, afin de ne pas dénaturer la lecture que l'on a de ce site aujourd'hui.

Respecter et entretenir les plantations existantes. Préserver l'espace de la cour dégagé.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter les hiérarchies de volumes entre la maison de maître à R+2+C et les annexes à R+C.




Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception. Toutefois, les implantations de capteurs solaires sont à éviter sur les façades et couvertures donnant sur la cour d'accueil. Elles sont fortement déconseillées sur la maison de maître.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Les décors de toitures comme les épis de faîtage sont si possible à préserver.



DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) en cas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.

- *Les lucarnes*

Les bâtiments du domaine de La Florentinière possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses : Lucarnes à fronton et œil de bœuf sur la maison de maître, et lucarnes passantes (ou à foin) sur les annexes de la cour.

Il serait souhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

Les châssis de toits sont fortement déconseillés sur la maison de maître.

Sur les autres bâtiments, les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans les combles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seront peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Façade sur jardin



- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique. Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes qui possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat). Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeon traditionnelle) Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille et de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

Préserver la différence de maçonnerie entre la partie XVII° et la partie XIX° :







- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est déconseillée.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Préserver l'escalier en pierre à double volée qui marque l'entrée.

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont déconseillés en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.



PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Sur la maison de maître tout nouveau percement est fortement déconseillé.

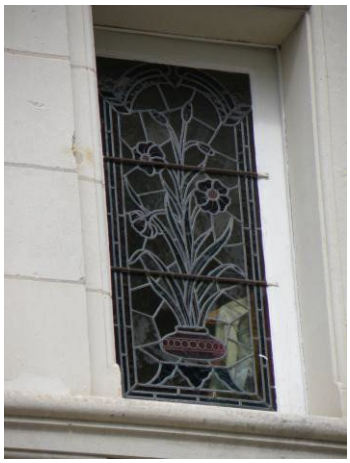
Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange ou charretière) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Les vitraux seront préservés si possible.


Conserver si possible les menuiseries des fenêtres de la maison de maître. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes s'il en reste. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z),
- Les volets roulants,
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer).

Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence de couleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

4.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des clôtures traditionnelles.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect des techniques





traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grilles d'entrée, murs de clôture maçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis ou avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre mais également avec des tuiles (à une ou deux pentes).

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

Préserver et entretenir les éléments de composition du jardin historique : percées, axe de composition, vivier…

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues depuis l'espace public sur le domaine de la Florentinière en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité. (Ne pas les cimenter).

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.
- Préserver les fossés à ciel ouvert.

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs et de mise en scène du domaine (statues, etc.), ainsi que les éléments de patrimoine hydrauliques : pompes, puits, vivier, glacière...







Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

5. LE MOULIN DE MEUNET



Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/52/00002



Photo aérienne 2007 – géoportail

5.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

La présence d'un moulin sur le site du moulin de Meunet pourrait dater du XII° ou XIII°. En bois dans un premier temps, le moulin fut reconstruit en pierre au XV° siècle, la roue étant extérieure au bâtiment. Une habitation lui fut accolée au XVII° siècle. Modernisé au XIX° siècle avec l'évolution des techniques vers un fonctionnement vertical et des mécanismes en fonte. Ce nouveau bâtiment, accolé au précédent présente une hauteur beaucoup plus importante, la roue se trouve à présent intégrée dans ce bâtiment.

« Le moulin est installé sur le ruisseau de l'Arche, dans une échancrure du talus de la vallée du Beuvron proche. Il fonctionne par éclusée : le débit du ruisseau étant faible, l'eau est accumulée pendant la nuit dans un réservoir qui la restitue dans la journée en l'ajoutant à l'eau du ruisseau.

Son système hydraulique… comprend un barrage sur lequel passe la route aujourd'hui, une vanne motrice qui régule l'arrivée d'eau à la roue, un déversoir pour le trop-plein et une vanne de vidange du réservoir. »

Source : « Mémoire d'un village » Bulletin de l'Association Loisirs Culture Castanéa, n°6

La retenue permettant le fonctionnement du moulin se trouve donc de l'autre côté de la route-barrage, l'eau arrivant par au-dessus et entrainant une roue à augets.

Anciennement prévu pour moudre le blé, ce moulin produit aujourd'hui de l'électricité pour la consommation domestique (2kw environ, par intermittence).





L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de la lecture des différentes évolutions et périodes de construction.
- D'autre part sur la préservation des systèmes hydrauliques : vannes, déversoir, vanne de vidange, roue… (notons que le réservoir se situe sur la propriété voisine mais fait partie intégrante du fonctionnement historique du moulin)

IMPLANTATION

Préserver l'espace de la cour qui permet la lecture de l'ensemble du bâtiment et des traces archéologiques.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes,tourelles, matériaux d'imitation, placages…







VOLUMETRIE

Respecter autant que possible la volumétrie de l'ensemble en évitant les surélévations. Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et detechniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilitéd'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en tuiles plates de terre cuite.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment

Préserver autant que possible les mises en œuvre anciennes du fonctionnement industriel.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) en cas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.

- *Les châssis de toit*

Les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans les combles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, préférer des paraboles transparentes

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

Conserver si possible la grande homogénéité des maçonneries des façades enduites à pierre vue et enduit plein.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat). Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeon traditionnelle)

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont déconseillés à hauteur d'homme les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

- *Les menuiseries*

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes s'il en reste. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer) Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence de couleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

5.2 Recommandations pour la préservation de l'ensemble non bâti

Préserver l'harmonie du site en intégrant les éléments dans le respect d'un rapportd'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ouintégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité. (Ne pas les cimenter).

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert.

PATRIMOINE HYDRAULIQUE

Préserver et restaurer si possible les éléments mémoire du fonctionnement industriel.

Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.









Le réservoir et la route-barrag





6. DOMAINE DU CHATEAU DE CHITENAY

Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cote FRAD041_3_P_2/61/00007



Château construit vers 1750, hormis l'aile secondaire qui lui est antérieure mais fut remaniée lorsde la construction du bâtiment principal. La toiture est dominée par un clocheton moderne. Une aileen retour d'équerre vers le nord date du 17e siècle et a été remaniée au 18e.

L'ensemble des façades et toitures du château et des communs (cadastre C63) ont été inscrits par arrêté du 13 septembre 1960.










A côté du château se trouve la ferme du domaine avec un pigeonnier et un ensemble de bâtiments d'époques différentes ainsi qu'un édicule octogonal (glacière, citerne, puits ?)

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes, matériaux, percements, décors, échelle…) et de leur relation historique entre eux ;
- D'autre part sur la préservation de l'espace de cour, des murs de clôtures et portails et de tous les éléments de patrimoine spécifique au fonctionnement du domaine historique (carrière, glacière, pigeonnier, fumière…).
- Enfin sur la préservation des éléments forts du parc (arbres, ouvertures des vues des allées, plan d'eau, île, ponton…),…

6.1 Recommandations pour la préservation de l'espace bâti

L'ensemble des bâtiments est situé dans le rayon d'abords du Monument Historique, les recommandations qui suivent sont donc soumise à l'avis de l'UDAP

IMPLANTATION

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter les différences de volumétrie entre les différentes annexes.

pigeonnier



annexe



Ecurie et annexes XIX°

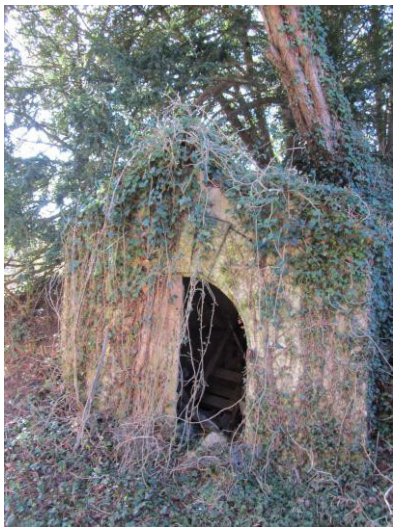








glacière



fumière



Edifice octogonal





Le mode constructif et les décors des éventuelles extensions se rapprocheront de ceux du bâti existant.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine ou tuiles plates de terre cuite.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Les décors de toitures comme les épis de faîtage sont si possible à préserver.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) en cas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.

- *Les châssis de toit*

Les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les ardoises ou tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans les combles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, les paraboles seront transparentes.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat). Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeon traditionnelle)

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille et de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre

- *Matériaux*

Est à éviter l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est déconseillée.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont déconseillés à hauteur d'homme les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre et brique seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Sur les annexes XIX° tout nouveau percement est à éviter.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange ou charretière) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries d'origine. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes s'il en reste. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer) Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence de couleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

6.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

L'ensemble des bâtiments est situé dans le rayon d'abords du Monument Historique, les recommandations qui suivent sont donc soumise à l'avis de l'UDAP

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir murs, les portes et portails anciens.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect des techniques traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grilles d'entrée, murs de clôture maçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs




- *Entretien et restauration*




Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou enpierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis ou avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre.

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

Préserver et entretenir les éléments de composition du jardin historique : percées, axe de composition, vivier…

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues sur le domaine de Chitenay notamment les grandes allées d'accès en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité.

(Ne pas les cimenter).

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert

ELEMENTS DECORATIFS

Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs et de mise en scène du domaine (statues, etc.), ainsi que les éléments de patrimoine hydrauliques : pontons, vannes, passerelle…













L'ANCIENNE CARRIERE

Conserver l'emprise et l'espace de dégagement au cœur de la carrière.

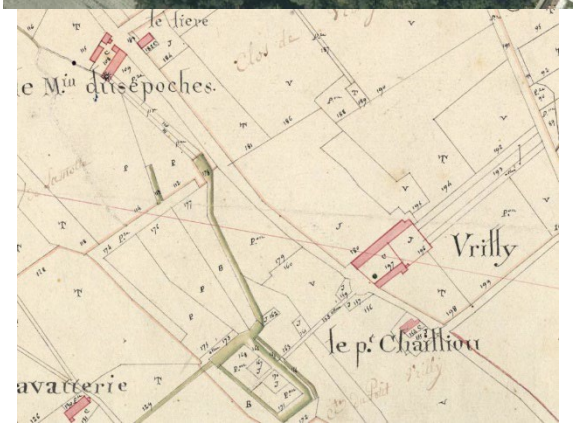




7. DOMAINE DE VRILLY

Photo aérienne 2007 – géoportail





Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/52/00009

7.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Le domaine de Vrilly est attesté au XVIII° et l'hôtel particulier et la ferme datent de cette époque malgré certaines modifications ultérieures.

Une double allée plantée, dans l'alignement du portail, menait au chemin conduisant au moulin de Meunet, passant le long du moulin à vent qui existait au XIX° siècle.





Le domaine du début du XIX° siècle possédait une parcelle de terre cultivée entourée d'un fossé maçonné en eau qui tenait lieu de vivier, et dont les eaux partaient ensuite vers le moulin d'Usepoche qui dépendait du domaine. Il est probable que ce système pouvait permettre de gérer le débit d'eau envoyé au moulin.

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes et notamment symétrie de l'hôtel particulier, matériaux, percements, décors, échelle…) et de leur relation historique entre eux ;
- D'autre part sur la préservation de l'espace de cour, des murs de clôtures et portails et de tous les éléments de patrimoine spécifique au fonctionnement du domaine historique (puits, fumière, etc.)
- Ensuite sur la préservation de l'ancien vivier maçonné et l'île cultivée
- Enfin sur la préservation des éléments forts du parc (ensemble boisé, double allée, grande pelouse formant ouverture de paysage…)

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les nouvelles implantations soient implantées côté « ferme » afin de ne pas dénaturer la lecture que l'on a de ce site aujourd'hui et notamment la cour et l'allée plantée.

Respecter et entretenir les plantations existantes. Préserver l'espace de la cour dégagé.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter les différences de volumétrie entre les différentes annexes et les parties de différentes époques de l'hôtel particulier.







Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine sur l'hôtel particulier et une partie du pan de la couverture de l'annexe donnant sur la cour (réfection), et tuiles plates de terre cuite sur le pan de couverture côté ferme et qui couvraient l'ensemble de l'annexe à l'origine.





En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment

Préserver autant que possible les mises en œuvre anciennes des charpentes.



A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Les décors de toitures comme les épis de faîtage sont si possible à préserver.



DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) en cas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.



- *Les lucarnes*

Les bâtiments du domaine de Vrilly possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses : Lucarnes à frontons sur la maison de maître uniquement sur la façade donnant sur le jardin, avec des lucarnes à fronton passantes sur les deux pavillons aux extrémités et lucarnes passantes (ou à foin) sur les annexes de la cour

Il serait souhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

Les châssis de toits sont fortement déconseillés sur l'Hôtel particulier qui possède un nombre important de lucarnes et dont l'ensemble est symétrique.

Les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans les combles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seront peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Conserver la symétrie de la façade avec le bâtiment central et les deux ailes terminées par deux pavillons.

Façade sur jardin





- *Entretien des façades*



Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

Conserver si possible la grande homogénéité des maçonneries des façades enduites à pierre vue et enduit plein.



Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat). Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeon traditionnelle)

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre

- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont déconseillés à hauteur d'homme les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Sur l'hôtel particulier tout nouveau percement est à éviter.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange ou charretière) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries d'origine. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes s'il en reste. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer) Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence de couleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

7.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des clôtures traditionnelles et les différents murs « de fonctionnement » encore en place (exemple fumière de plain-pied).

Fumière et restes de l'ancien mur de séparation

entre ferme et ensemble bourgeois.





Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect des techniques traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grilles d'entrée, murs de clôture maçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs

- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis ou avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique.

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

Préserver et entretenir les éléments de composition du jardin historique : double allée plantée, ouverture de paysage sur le jardin…







- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues depuis l'espace public sur le domaine de Vrilly et notamment la cour, la grande allée et l'ouverture de paysage sur le jardin en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité. (Ne pas les cimenter).



Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments mémoire du fonctionnement du domaine agricole : puits, fumière, etc.





Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

LE VIVIER ET L'ILE

Préserver le tracé du vivier et entretenir les maçonneries existantes.

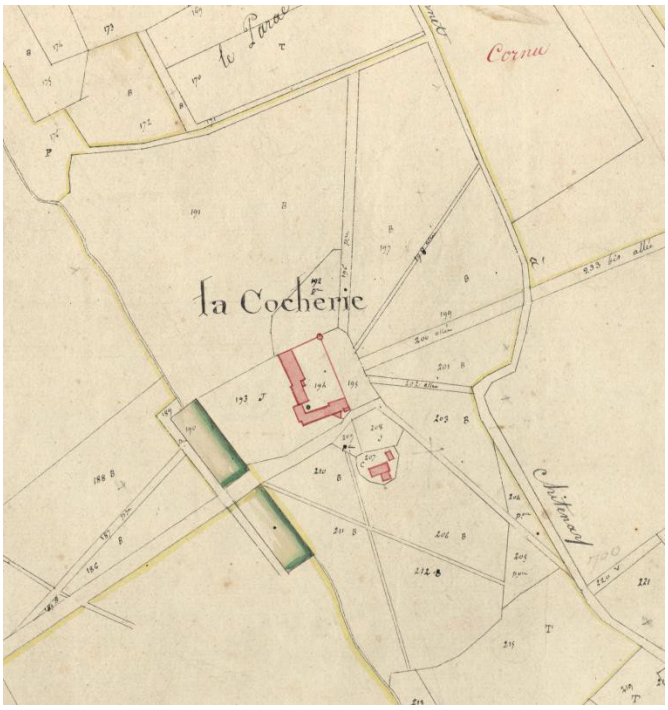








8. DOMAINE DE LA COCHERIE



Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/52/00002



Photo aérienne 2007 – géoportail

8.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Le domaine de la Cocherie est attesté dès 1617, mais il faisait déjà partie du fief de Cormeré (Cormeray) au XIV° siècle, comme le domaine voisin du Fay.

Si une partie des annexes et du bâtiment principal datent probablement de la fin du XVIII°, denombreux ajouts d'annexes et des extensions du bâtiment principal sont intervenus au cours du XIX° siècle.

Le parc comprend un bel ensemble boisé où se trouvent de nombreuses statues de grande qualité. Une pelouse sur l'arrière de l'hôtel particulier descend vers un plan d'eau fermé par une vanne qui donne naissance à un petit ru qui sillonne dans le bas du parc. Au milieu du plan d'eau se trouve une petite île accessible par des passerelles.

Le domaine du début du XIX° siècle comportait déjà un bois composé avec des allées et possédait un vivier en lieu et place de l'étang actuel. On trouve également un puits dans la cour, une glacière en pierre de taille et un pigeonnier.

Dans le courant du XIX° siècle ont été construites deux annexes : une maison de gardien et un bâtiment renfermant des écuries, présentant tous deux une maçonnerie en gros moellon et des décors en briques et pierre. On trouve également un édicule secondaire le long du mur de clôture.

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes, matériaux, percements, décors, échelle…) et de leur relation historique entre eux ;
- D'autre part sur la préservation de l'espace de cour encore préservés, des murs de clôtures et portails et de tous les éléments de patrimoine spécifique au fonctionnement du domaine historique (patrimoine hydraulique, glacière, pigeonnier…) ;
- Enfin sur la préservation des éléments forts du parc (arbres, ouvertures des vues des allées, …).

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les nouvelles implantations soient implantées dans la continuité d'annexes existantes autour de la cour, afin de ne pas dénaturer la lecture que l'on a de ce site aujourd'hui.

Respecter et entretenir les plantations existantes. Préserver l'espace de la cour dégagé.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter les différences de volumétrie entre les différentes annexes et les parties de différentes époques de l'hôtel particulier.



Annexes fin XVIII° début XIX°

Glacière



grange ?



Annexes du XIX°

Ecuries



Maison de gardien ?



Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

Les décors de toitures comme les épis de faîtage sont si possible à préserver.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) en cas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.

- *Les lucarnes*

Les bâtiments du domaine de La Cocherie possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses : Lucarnes la jacobine, à la capucine et rampante passante sur le bâtiment principal et lucarnes passantes (ou à foin) sur les annexes de la cour

Il serait souhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

Les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans les combles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seront peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Façade sur jardin



- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes qui possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat). Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeon traditionnelle)

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille et de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre

- *Matériaux*

Est à éviter l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…)

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est déconseillée.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans leton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont déconseillés à hauteur d'homme les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans unpercement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Sur le bâtiment principal, et les annexes XIX° tout nouveau percement est à éviter.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange ou charretière) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries d'origine. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.



Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes s'il en reste. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer) Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence de couleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

8.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des clôtures traditionnelles.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect des techniques traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grilles d'entrée, murs de clôture maçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs

- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis ou avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre mais également avec des tuiles (à une ou deux pentes)

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

Préserver et entretenir les éléments de composition du jardin historique : percées, axe de composition, vivier…

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues depuis l'espace public sur le domaine de la Cocherie et notamment les grandes allées d'accès en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité.(ne pas les cimenter).

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales. Préserver les fossés à ciel ouvert.

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs et de mise en scène du domaine (statues, etc.), ainsi que les éléments de patrimoine hydrauliques : passerelles, vannes, puits de la cour, et le petit édicule le long du mur de clôture. Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.









9. DOMAINE DE LA VICOMTE

Datation : milieu XIX°

Adresse : route de Seur

Parcelles cadastrales : 0l 685a et 0l 684a

Commentaire descriptif : non visité

Photo aérienne



Commentaire historique :

Le domaine est antérieur au XVIII° siècle puisqu'un propriétaire est attesté en 1687. Il ne se présentait évidemment pas dans la configuration actuelle.

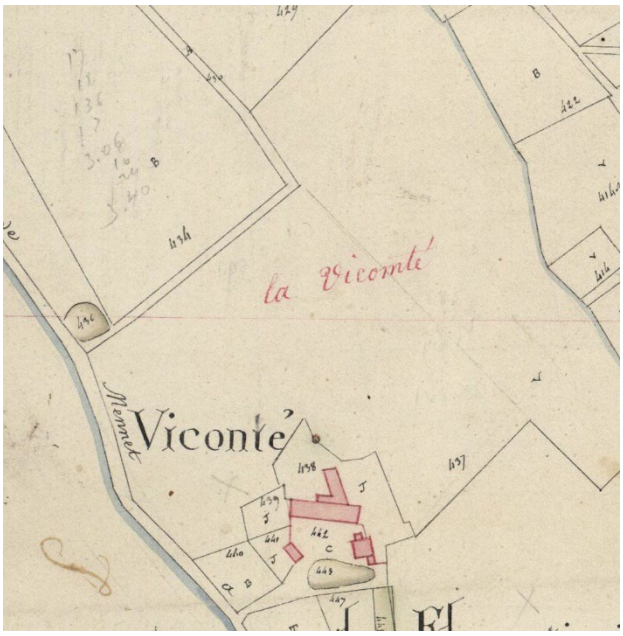
L'hôtel particulier construit au XIX° siècle est à quatre pans couverts d'ardoises fines.

Il présente une façade composée autour d'une symétrie centrale dont l'axe est marqué parla porte d'entrée sculptée au rez-de-chaussée et une lucarne à fronton.

Les annexes sont couvertes de tuiles plates de terre cuite (à l'origine) et semblent porterdes couvertures à 2 pans (non perçues)

En comparant le cadastre de 1810 avec les implantations actuelles, il semble que l'hôtel particulier et l'annexe formant « L » qui lui est accolée sont antérieures et viennent en remplacement du bâtiment en biais qui a du être démoli au moins en partie.

L'étang est encore existant mais l'ancien domaine autrefois planté de vigne est porteaujourd'hui une culture de céréales.



Cadastre Napoléonien 1810 A.D. Blois cote FRAD041_3_P_2/52/000010

Archives Municipales – début XX°



Intérêt : Architectural, Historique

CORMERAY

10. DOMAINE DE LA TOUCHE

Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/61/00005

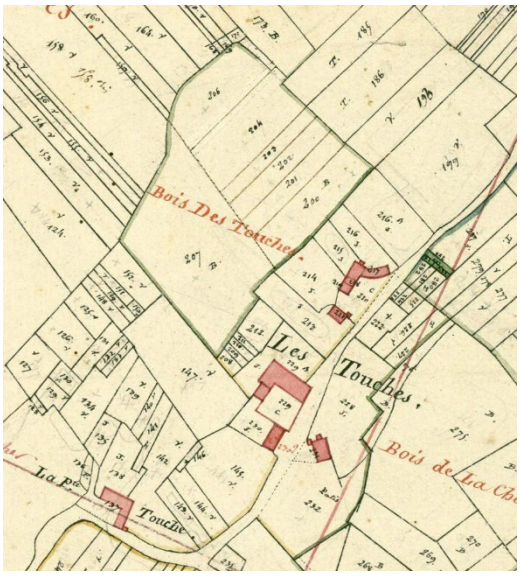


Photo aérienne 2011 - géoportail



10.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Le domaine de La Touche est un ancien domaine notamment viticole comme on peut le voir sur le cadastre du début du XIX qui fut transformé en pommeraie à la suite des différentes crises qui touchèrent le vignoble.

Le bâtiment du XIX° siècle de style éclectique est composé de manière symétrique avec un corps principal dont l'axe de symétrie est marqué par un traitement en brique de la travée, et de deux terrasses latérales. La composition se présente comme une « villa » bourgeoise, avec un traitement des bords de toits en lambrequins.

Il est possible que l'ensemble ait été remanié au cours du XIX° siècle.L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques du bâtiment : symétrie, matériaux, décors.
- D'autre part sur la préservation de l'espace de cour d'accueil et des murs de clôtures,borne de pierre et portails.
- Préservation de l'ensemble boisé historique du domaine.

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les nouvelles implantations qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur éventuelle du site ou nécessaire à son fonctionnement soient implantées à l'arrière sans venir refermer ou modifier l'espace remarquable de la cour ni la lisibilité de la symétrie du bâtiment d'origine.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

Façade sur cour d'accueil



Façade sur le jardin



VOLUMETRIE

Respecter les hiérarchies de volumes entre les différentes parties de la composition etnotamment du volume des terrasses.

Dans toute intervention le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant et devront en conserver l'appartenance typologique (Villa XIX°).

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception. Toutefois, les implantations de capteurs solaires sont à éviter sur les façades et couvertures donnant sur la cour d'accueil.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine en cas de couverture à pentes.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

La couverture des deux terrasses existantes est fortement déconseillée car non respectueuse du parti architectural d'origine.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches decheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) encas de nécessité. Le matériau d'origine, ici la brique et la pierre, sera conservé en cas de réfection.

- *Les lucarnes*

Le bâtiment possède quatre lucarnes identiques à deux pans dites « jacobines », deux par pans de toiture et disposées sur les deux travées latérales de part et d'autre de la travée centrale.

Il serait souhaitable que ces lucarnes soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

Les châssis de toits sont fortement déconseillés sur la Villa.

Sur les extensions éventuelles, les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans lescombles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seront peintsde la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.



- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brossemétallique.

Conserver les particularités des maçonneries des différentes parties : briques, moellonsenduits.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeontraditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits neprésentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille et de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre et de la brique.

- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.

Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte dela composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont fortement déconseillés en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Sur la Villa, tout nouveau percement est fortement déconseillé sur la façade sur la cour d'accueil et les deux façades latérales.

Pour les nouveaux percements sur les extensions, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange, oculis et portes vitrées des terrasses donnant sur le jardin) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries des fenêtres de la Villa notamment la différenciation volet plein en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions dechaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas àl'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyle (PVC) observéspar la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries degrandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer). Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pours'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence decouleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâtiet paysager.

10.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grille d'entrée, murs de clôturemaçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre, bornes de protection de mur ...





Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respectdes techniques traditionnelles.

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

Eviter de remplacer un enduit à la chaux par un matériau non respirant comme le ciment quiempêche l'évacuation de l'eau.

- *Entretien et restauration*

Sont fortement déconseillé les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, latôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants comme lesmasses boisées sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

- *Piscines*

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public sont àéviter.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public sont à éviter.

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues existantes sur l'ensemble historique en intégrant leséléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ouintégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade lorsqu'il existe, ou les plantations depieds de murs. Ces dispositions permettent d'évacuer l'humidité.

Les iris notamment sont particulièrement conseillés pour les drainages en pieds de murs.Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement, gravillons.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert.

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs ou historiques (statues, etc.), ainsique les éléments de patrimoine hydrauliques s'il y en a (puits, pompes …).





Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

11. DOMAINE DE SAINTE-MARIE (anciennement l'Ardoise)



Cadastre Napoléonien – début XIX°- Photo aérienne 2007 - géoportail

A.D. cotre FRAD041_3_P_2/61/00002

11.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Le domaine de Sainte-Marie se compose aujourd'hui d'une maison de maître avec ailes d'annexe en retour formant une cour d'accueil d'un côté, dans laquelle se situe un puits, et une cour de fonctionnement à l'Ouest. Les deux cours possédant chacune leur propre portail.

Le parc comprend de beaux ensembles boisés en bosquets ou isolés, ainsi qu'un étang (figurant déjà sur le plan du début du XIX).

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes, matériaux, percements, décors, échelle…) et de leur relation historique entre eux ;
- D'autre part sur la préservation des espaces de cours encore préservés, des murs de clôtures et portails ;
- Enfin sur la préservation des éléments forts du parc (étang, arbres, ouvertures des vues).

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les nouvelles implantations qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur du site ou à l'exercice professionnel du propriétaire soient implantées en bordure de la cour de fonctionnement, dans le prolongement du hangar en bois (sans qu'elles y soient pour autant accolées). Cela permettrait de maintenir les systèmes de développement propre à ce genre de domaine, tout en conservant l'espace de cour et l'intégrité de la maison de maître.

Respecter et entretenir les plantations existantes.Préserver les deux espaces de cours historiques.

Cour d'accueil et cour de fonctionnement





Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter les hiérarchies de volumes entre la maison de maître à R+1+C (R+C sur l'extension Ouest) et les annexes à R+C (annexes Ouest) et R+1 (annexes Est).

Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception. Toutefois, les implantations de capteurs solaires sont à éviter sur les façades et couvertures donnant sur la cour d'accueil et les façades de la maison de maître donnant sur le parc.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine sur la maison de maître et son extension à l'ouest et en tuile plate de terre cuite sur les annexes.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) encas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.

- *Les lucarnes*

Les bâtiments du domaine de Sainte-Marie possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses : Lucarnes en pierre à fronton, œil de bœuf en pierre et lucarnes à deux pentes en bois sur la maison de maître, et lucarnes passantes (ou à foin) sur les annexes.

Il serait souhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.





- *Les châssis de toit*

Les châssis de toits sont fortement déconseillés sur la maison de maître.

Sur les autres bâtiments, les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans lescombles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seront peintsde la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Les façades rythmées et ordonnancées de la maison de maître




La répartition des percements des annexes ouest et est
Une alternance de portes, fenêtre, portes charretières
Ordonnancement parmi pas la hauteur plus importante, porte charretière, portes, fenêtres.




- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brossemétallique.

Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes qui possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeontraditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits neprésentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille et de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre

- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.

Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont déconseillés en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieuxdans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Sur la maison de maître tout nouveau percement est fortement déconseillé.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.





Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange ou charretière) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries des fenêtres de la maison de maître. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulierla nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas àl'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyle (PVC) observéspar la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries degrandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer). Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pours'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence decouleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâtiet paysager.

11.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des clôtures traditionnelles.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect des techniques traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grilles d'entrée, murs de clôture maçonnés enduits à pierre vue, grille sur mur bahut doublée d'une haie, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

Grille d'entrée de la cour d'accueil



Portail en pierre de la cour de fonctionnement



- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou enpierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis ou avec uncouronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;

On évitera le couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes sur l'espace public.

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut sont déconseillées car elles ne correspondent pas à l'identité del'ensemble.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : massesboisées, arbres isolés, haies… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

Préserver et entretenir les éléments de composition du jardin historique : percées et axe decomposition.

- *Piscines*

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public sont àéviter.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public sont à éviter.

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues depuis l'espace public et le domaine de la Toucheen intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité.

(Ne pas les cimenter).

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert et entretenir l'étang (drainage).



PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs et de mise en scène du parc, ainsi que les éléments de patrimoine hydrauliques : pompes, puits…



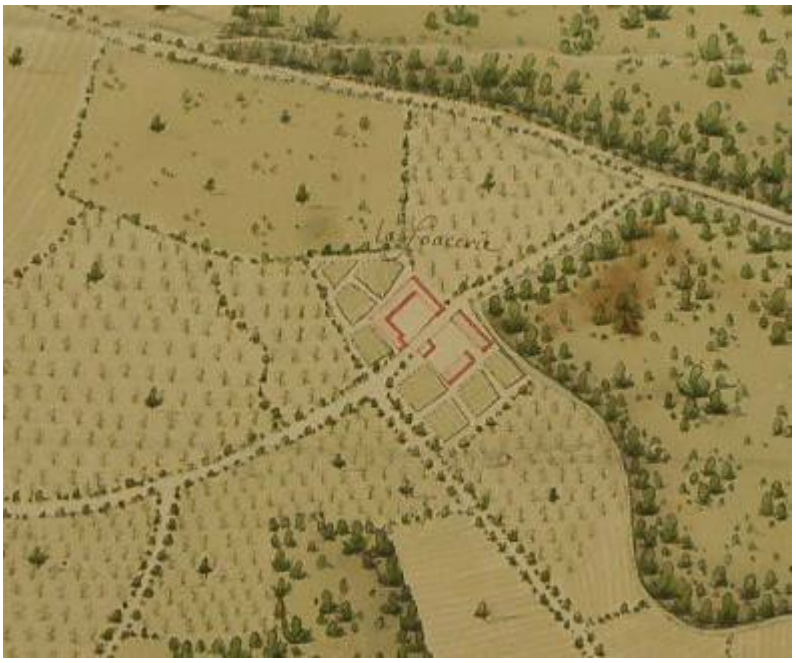
Préserver les traces « particulières » qui pourraient être découvertes comme la croix deprotection de la porte de la maison de maître : ici croix avec en son centre un cœur flamboyant.



Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

12. DOMAINE DE LA FOUASSERIE

Plan du XVIII° - Grand Chemin de Blois à Contres, Route du Bas Berry et du Limousin A.D.



Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/61/00005

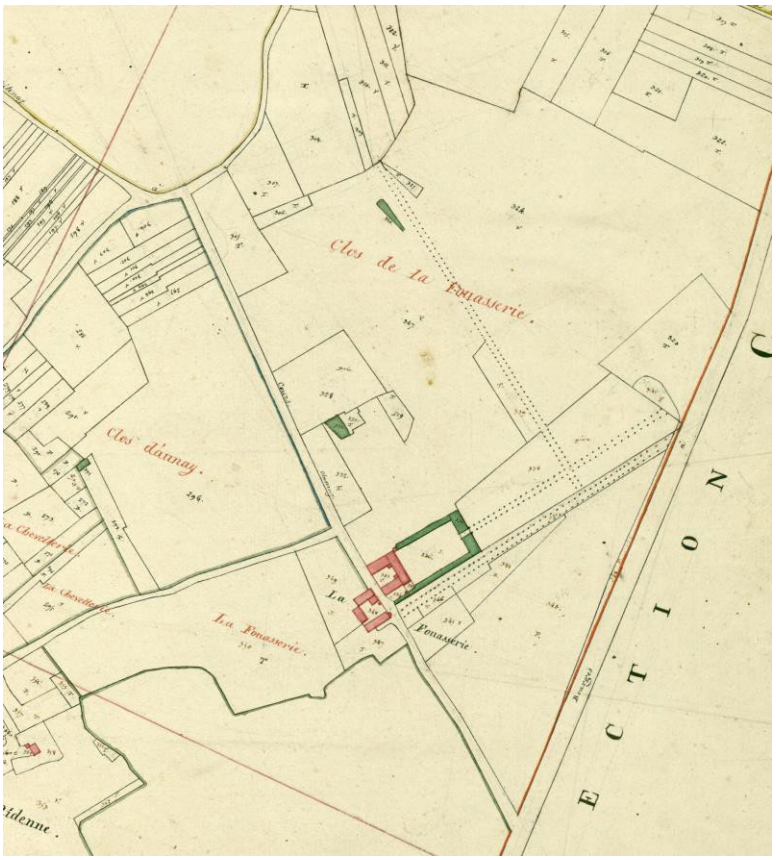


Photo aérienne 2011 – géoportail



12.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Le domaine de La Fouasserie (ou Foacerie au XVIII° siècle) est probablement antérieur au XVII° siècle. Il était probablement une dépendance de la Baronnie de Cormeray.

Grande propriété viticole et agricole au XVIII°siècle, elle se compose de deux ensembles de part et d'autre de la voie. On peut apercevoir un « embourgeoisement » de l'ensemble au début du XIX° siècle avec la création d'un vivier et la composition d'allées plantées au sein du domaine viticole.

Le domaine initial a été divisé, dissociant ainsi les ensembles de part et d'autre de la voie.

Si la partie sud est un ensemble d'annexe, la partie nord qui a été visité comporte unemaison de maître autrefois composée avec deux ailes d'annexe en retour. L'aile Est a aujourd'hui disparue.

L'enjeu patrimonial du domaine nord se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes, matériaux, percements, décors, échelle…) et de leur relation historique entre eux.
- D'autre part sur la préservation de l'espace de cour encore préservés des murs de clôtures et portails et du vivier.

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les nouvelles implantations qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur éventuelle du site ou nécessaire à son fonctionnement soient implantées sur l'arrière coté étang, sans venir refermer ou modifier l'espace remarquable de la cour fermée par un portail ouvragé.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…



VOLUMETRIE

Respecter l'homogénéité de volume entre la maison de maître et les annexes, ainsi que lesvolumes hors œuvre des tourelles d'angles.





Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception. Toutefois, les implantations de capteurs solaires sont fortement déconseillées sur les façades et couvertures existantes donnant sur la cour d'accueil.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches decheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) encas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.

- *Les lucarnes*

Les bâtiments du domaine de la Fouasserie possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses :

- sur cour : lucarnes coupant l'égout à fronton droit et petites tabatières sur la maisonde maître, et lucarne passante sur l'annexe en retour.
- sur le jardin : lucarnes rampantes et petites lucarnes de type outeau .



Il serait souhaitable que ces spécificités de lucarnes soient conservées dans leursproportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

L'implantation de nouveaux châssis de toits est fortement déconseillée sur la maison de maître qui comporte déjà un nombre d'ouverture important au regard de son volume de couverture.

Sur l'annexe, les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans les combles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seront peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures qui rythme la façade.

Remarque : On peut noter que les lucarnes sont décalées des ouvertures de la façade sur la façade de la maison de maître donnant sur la cour, ceci en raison de la très faible hauteur de la façade et du type de lucarnes. Ces percements de toits sont probablement antérieurs aux lucarnes sur le jardin, qui ont été composées sans venir couper l'égout du toit afin d'optimiser la vue. La façade sur jardin présente donc un alignement des ouvertures de toits et des ouvertures de façade.

Façade sur cour – lucarnes probablement début XIX°



Façade sur jardin –lucarnes postérieures à celles de la couverture sur cour.



- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brossemétallique.

Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes qui possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeontraditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits neprésentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les spécificités des appareillages* encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre et de la brique.

*Appareillage de pierre de taille sur la maison de maître et appareillages de pierre et de brique sur l'annexe en retour.

- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte dela composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont fortement déconseillés en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre et brique seront conservés (notamment tout élémentde feuillure) et restaurés.

Sur la maison de maître et l'annexe en retour tout nouveau percement est fortement déconseillé.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries des fenêtres de la maison de maître et de celles en bois plein de l'annexe. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites àl'identique.

Il est ainsi fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas àl'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries degrandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer). Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pours'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence decouleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâtiet paysager.

12.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des clôtures traditionnelles.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respectdes techniques traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grilles d'entrée, murs de clôturemaçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

- *Entretien et restauration*

Sont fortement déconseillé les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, latôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : massesboisées, espace de jardin composé sur l'arrière… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

- *Piscines*

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public sont àéviter.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public sont à éviter.

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelletraditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ouintégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade lorsqu'il existe, ou les plantations depieds de murs. Ces dispositions permettent d'évacuer l'humidité.

Les iris notamment sont particulièrement conseillés pour les drainages en pieds de murs.Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement, gravillons.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert du domaine.

VIVIER du début du XIX° siècle

Préservation du tracé et du dégagement du vivier historique qui sert de drainage et délimitele jardin d'agrément.







PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs ou historiques (statues, bornes en pierre, etc.), ainsi que les éléments de patrimoine hydrauliques s'il y en a (puits, pompes …). Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

13. DOMAINE DE JUCHEPIE

Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/61/00008

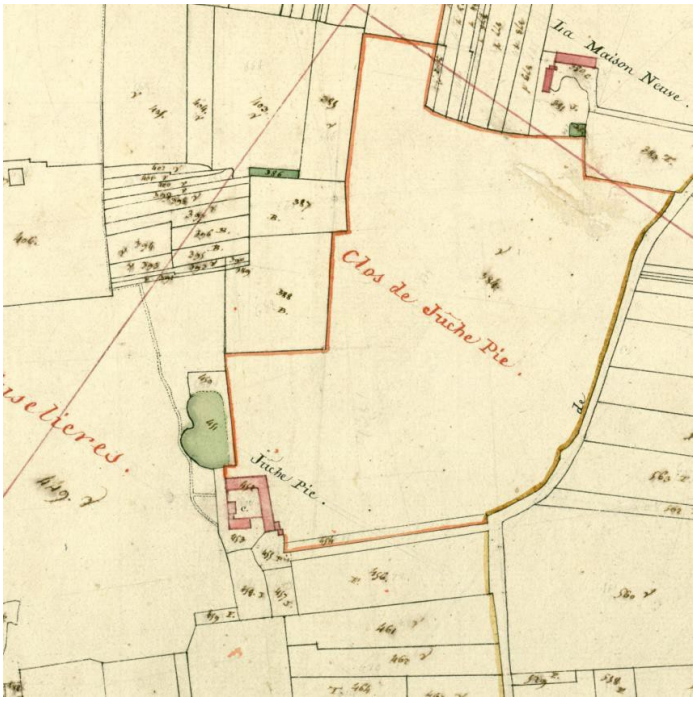


Photo aérienne 2011 - géoportail



13.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Le domaine de Juchepie, visible sur le cadastre Napoléonien du début du XIX° est probablement antérieur. Il s'agissait d'une grande propriété viticole.

L'ensemble, accessible depuis la route par une allée plantée, est composé en U autour d'une cour « de fonctionnement » qui servait à la fois de cour d'accueil pour recevoir les visiteurs, et d'espace de manœuvre et d'accès pour les deux annexes en retour de part et d'autre.

La maison de maître ainsi que l'aile ouest ont probablement été refaites au milieu du XIX° siècle. L'annexe est quant à elle antérieure et pourrait dater de la fin du XVIII° siècle. Elle présente un volume de couverture exceptionnel rappelant une forme en carène :

Cette forme de charpente dite « à la Philibert De L'Orme » du nom de son concepteur, s'inspire de la forme des carènes de navire. Cette mise en œuvre permet de profiter de l'intégralité des combles des granges pour le stockage.

Le parc comprend un étang bordé par l'ancien bois du XIX° qui s'est étendu sur une partie de parcelles anciennement en vignes.

Les bâtiments implantés perpendiculairement à l'allée d'accès plantée au domaine devaient probablement dépendre de ce dernier.

Ancienne dépendance supposée



L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes, matériaux, percements, décors, échelle…) et de leurrelation historique entre eux.
- D'autre part sur l'attention toute particulière qui devra être portée à la grange XVIII°qui reste exceptionnelle sur le territoire communal.
- D'autre part sur la préservation de l'espace de cour encore préservés, des murs declôtures et portails, de l'étang et du bois associé.
- Préservation de l'allée plantée et de l'espace de dégagement autour des bâtiments et notamment de la grange fin XVIII°.

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les nouvelles implantations qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur éventuelle du site ou nécessaire à son fonctionnement soient implantées sur l'arrière coté étang, sans venir refermer ou modifier l'espace remarquable de la cour fermée par un portail ouvragé.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…



VOLUMETRIE

Respecter les hiérarchies de volumes entre la maison de maître à R+1+C et les annexes à rez-de-chaussée pour les parties en continuité de la maison de maître et R+C pour les annexes en retour.

La maison de maître et les annexes qui lui sont accolées





L'annexe en retour aile ouest



L'annexe en retour aile est, grange fin XVIII° (supposée)





Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception. Toutefois, les implantations de capteurs solaires sont fortement déconseillées sur les façades et couvertures donnant sur la cour d'accueil. Elles sont également fortement déconseillées sur la maison de maître et la grange fin XVIII°.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine sur la maison de maître et les ailes en retour et entuile plate de terre cuite sur les annexes en continuité de la maison de maître.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches decheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) encas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.

- *Les lucarnes*

Les bâtiments du domaine de Juchepie possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses : Lucarnes à fronton haut sur la maison de maître avec un travail spécifique de l'axecentral avec une lucarne à fronton triangulaire haut ; lucarnes passantes (ou à foin) sur les annexes en retour.

Remarque : la lucarne de la grange vient couper l'égout du toit mais ne descend pas sur la façade, la forme de la couverture permettant une ouverture suffisante.

Il serait souhaitable que ces spécificités de lucarnes soient conservées dans leursproportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

-Les châssis de toit

Les châssis de toits sont fortement déconseillés sur la maison de maître et sur la grange fin XVIII°.

Sur les autres bâtiments, les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60c m de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans lescombles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seront peintsde la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.



Les façades rythmées et ordonnancées de la maison de maître composées autour d'une symétrie centrale

- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brossemétallique.

Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes qui possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeontraditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits neprésentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille et de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.

Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte dela composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont fortement déconseillés en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Sur la maison de maître et la grange fin XVIII° tout nouveau percement est déconseillé.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange ou charretière) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries des fenêtres de la maison de maître et notamment la différenciation volet plein en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions dechaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas àl'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyle (PVC) observéspar la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries degrandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer). Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pours'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence decouleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâtiet paysager.

13.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des clôtures traditionnelles.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respectdes techniques traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grilles d'entrée, murs de clôturemaçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

Grille d'entrée ouvragée de la cour d'accueil



- *Entretien et restauration*

Sont fortement déconseillé les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, latôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : massesboisées, allée plantée… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

L'allée plantée



Respecter les mouvements du terrain.

- *Piscines*

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public sont àéviter.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public sont à éviter.

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues existantes sur l'ensemble historique en intégrant leséléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ouintégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade lorsqu'il existe, ou les plantations depieds de murs. Ces dispositions permettent d'évacuer l'humidité.

Les iris notamment sont particulièrement conseillés pour les drainages en pieds de murs.Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement, gravillons.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs ou historiques (statues, bornes en pierre, etc.), ainsi que les éléments de patrimoine hydrauliques s'il y en a (puits, pompes …). Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

14. DOMAINE DE LAPLANTE D'OR – ANCIENNEMENT LA GUILLONIERE

Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/61/00004



Photo aérienne 2011 - géoportail



14.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Le domaine de La Plante d'Or est un ancien domaine viticole comme on peut le voir sur le cadastre du début du XIX.

La maison de maître pourrait dater du XVIII° voir être antérieur au regard des modes de percement et de la volumétrie générale de l'ensemble (non visité).

Le domaine se composait d'un vivier aujourd'hui disparu le long de la voie et de deux espaces de cours (une petite latérale, et une plus importante située le long d'une ancienne voie aujourd'hui disparue) dont les emprises sont encore existantes.

Un bâtiment d'annexe en L perpendiculaire à la maison de maître et revenant en bordure de voie pour délimiter la cour a disparu.

L'enjeu patrimonial se porte (état temporaire) :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques du bâtiment : décors, volume, matériaux…
- D'autre part sur la préservation des espaces de cours encore présents.

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les nouvelles implantations qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur éventuelle du site ou nécessaire à son fonctionnement ne viennent pas refermer ou modifier les espaces de cours ni la lisibilité de la prestance du bâtiment d'origine.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…



VOLUMETRIE

Respecter les hiérarchies de volumes entre la maison de maître et les annexes qui lui sont accolées.

Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux des bâtis existants.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception. Toutefois, les implantations de capteurs solaires sont fortement déconseillées sur les façades et couvertures de la maison de maître.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine ou en tuiles plates de terre cuite, les deux matériaux étant présents sur les bâtiments du domaine.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches decheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) encas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique sera conservée en cas de réfection.

- *Les lucarnes*

La maison de maître possède deux lucarnes à fronton légèrement cintré sur la façade surcour et une lucarne oculus de même traitement mais de taille réduite (d'origine ?).

Il serait souhaitable que ces lucarnes soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine si telle est le cas pour l'oculus également, et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

Les châssis de toits sont fortement déconseillés sur la maison de maître.

Sur les annexes, les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans les combles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seraient peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.



- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brossemétallique.

Conserver les particularités des maçonneries des différentes parties : briques, moellonsenduits.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeontraditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits neprésentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux et corniches, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.

Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte dela composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont fortement déconseillés en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément defeuillure) et restaurés.

Sur la maison de maître tout nouveau percement est fortement déconseillé.

Pour les nouveaux percements sur les annexes, les encadrements reprendront depréférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange, oculis et portes vitrées donnant sur le jardin) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries des fenêtres d'origine s'il en reste. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions dechaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas àl'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyle (PVC) observéspar la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries degrandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer). Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pours'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence decouleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâtiet paysager.

14.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures qui pourraient être préservés : grille d'entrée, murs de clôture maçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre, bornesde protection de mur ...

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect des techniques traditionnelles.

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

Eviter de remplacer un enduit à la chaux par un matériau non respirant comme le ciment qui empêche l'évacuation de l'eau.

- *Entretien et restauration*

Sont fortement déconseillé les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, latôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants comme lesmasses boisées sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

- *Piscines*

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public sont àéviter.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public sont à éviter.

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues existantes sur l'ensemble historique en intégrant leséléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ouintégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade lorsqu'il existe, ou les plantations depieds de murs. Ces dispositions permettent d'évacuer l'humidité.

Les iris notamment sont particulièrement conseillés pour les drainages en pieds de murs.Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement, gravillons.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert

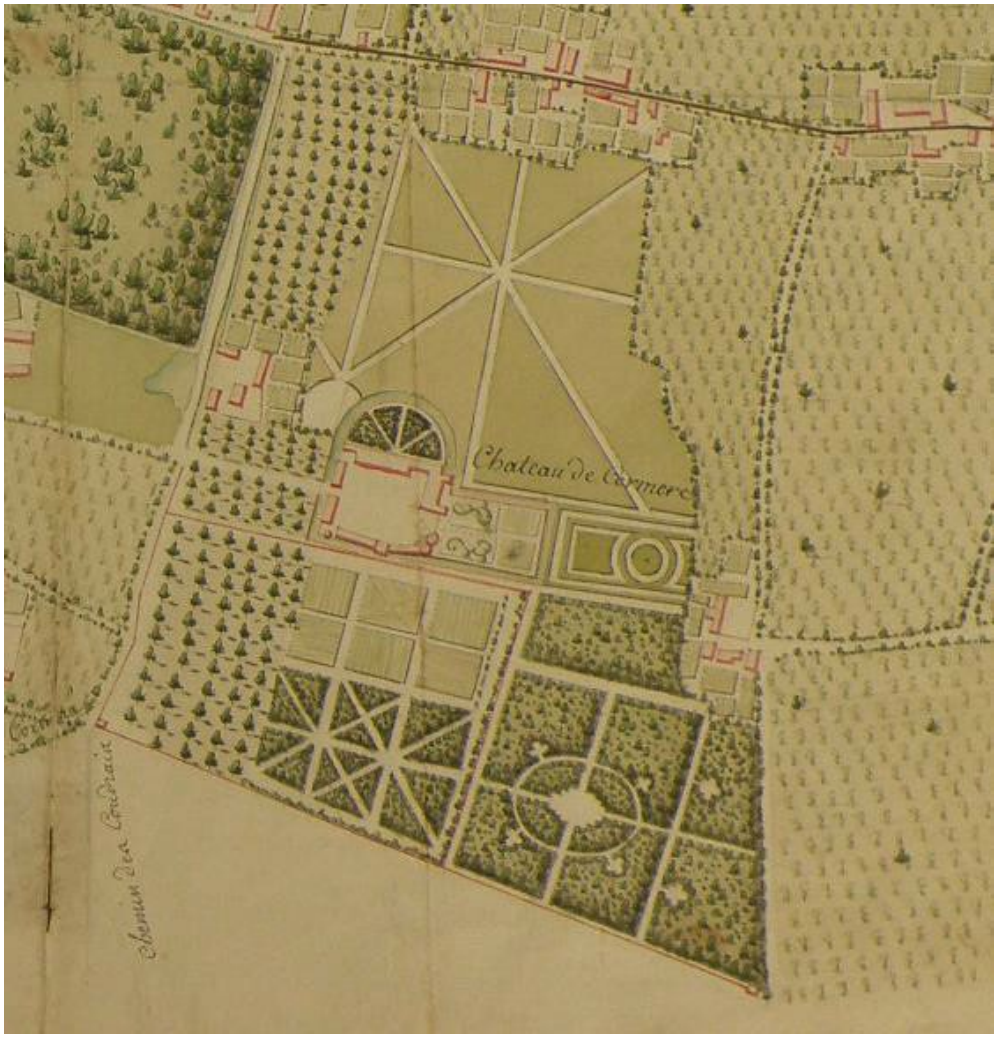
PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs ou historiques (statues, etc.), ainsique les éléments de patrimoine hydrauliques s'il y en a (puits, pompes …)

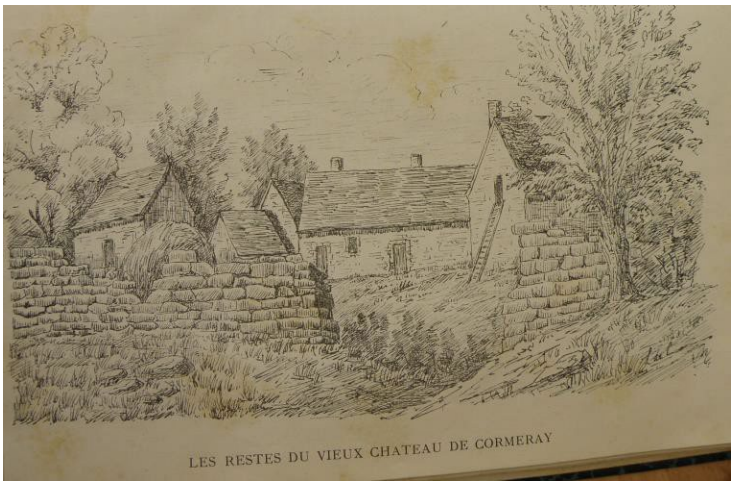
Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

15. LE SITE DU VIEUX CHATEAU DE CORMERAY

Plan du XVIII° - Grand Chemin de Blois à Contres, Route du Bas Berry et du Limousin A.D.



Dessin extrait de « Notes Historiques sur la paroisse de Notre-Dame de Chitenay, extraites des archives par M. l'Abbé R*** »



Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/61/00005

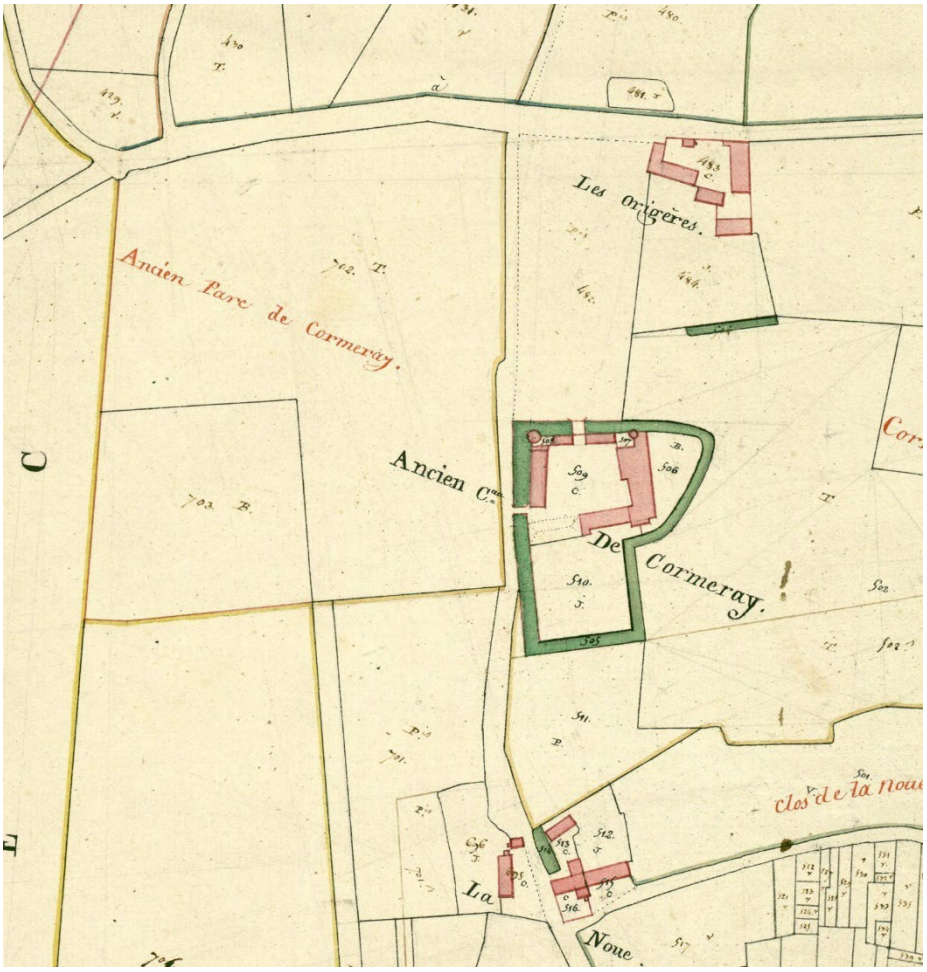


Photo aérienne 2011 – géoportail



15.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

La Baronnie de Cormeré relevait en fief de Mondoubleau démembrement du duché deVendôme. Elle possédait le droit de haute, moyenne et basse justice sur Coremé, Chitenay, Les Grand' Maisons, Feings, Seur, Favras, Ouchamps, la Bussière et à partir de 1743, surles Montils.

Les plus anciens seigneurs sont : Pierre de Morvillier, bourgeois de Blois, seigneur de Cormeré au XIV° siècle, puis un seigneur de Villebresme, qui vend la terre par acte du 22 octobre 1438 aux chanoines de l'abbaye royale de Saint-Georges à Vendôme ; mais troisans après, le 13 septembre 1441, Mgr le Comte de Vendôme, cède la terre à Jean leFuzelier (ou Fuselier), général des finances du duc d'Orléans, Comte de Blois dont la descendance est restée attachée au sol jusqu'en 1719.

« Après l'extinction de cette famille, Cormeré devient la propriété de celle de Mahy… M.de Mahy, qu'on nommait de Cormeré, fit détruire l'ancien château et édifier celui que l'on voit aujourd'hui près de Chitenay. Il eut soin de lui conserver le nom de Cormeré. »

Il fit également construire le château de Malabry (aujourd'hui sur la commune de Chitenay).

Sources : Archives Départementales de Blois

« Notes Historiques sur la paroisse de Notre-Dame de Chitenay, extraites des archives par M. l'Abbé R*** » Blois, Imprimerie E. Moreau et Cie, 1889

« Petites monographies des communes du Loir-et-Cher sous l'ancien régime, Contre (deuxièmeédition, revue et corrigée) » par R. PORCHER, Blois, Editions de la Revue du Loir-et-Cher, 1904

Il reste aujourd'hui de l'ancien site historique des bâtiments d'annexe et le tracé des douves qui délimitait l'emprise des anciens bâtiments, jardins d'agrément et potagers visible sur le plan du XVIII°.

L'enjeu patrimonial du domaine nord se porte :

- D'une part sur l'intégrité du site et notamment sur la préservation de l'ensemble des bâtiments encore existant.
- D'autre part sur la préservation de l'espace de cour.

- Enfin sur la préservation du tracé et du dégagement des anciennes douves et des boisements à proximité.

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les nouvelles implantations qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur éventuelle du site ou nécessaire à son fonctionnement soient implantées dans le prolongement de l'annexe en bordure de boisement, afin de le pas venir modifier la cour historique et l'espace d'ouverture sur l'ancien jardin d'agrément.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter l'homogénéité des volumes.

Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception. Toutefois, les implantations de capteurs solaires sont fortement déconseillées sur les façades et couvertures existantes.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en tuile de terre cuite.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches decheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) encas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.

- *Les lucarnes*

Les bâtiments possèdent des lucarnes dont la taille et de la forme sont adaptées à latypologie des bâtiments.

Il serait souhaitable que ces spécificités de lucarnes soient conservées dans leursproportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

Les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans lescombles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seront peintsde la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures qui rythme lafaçade.

- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brossemétallique.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeontraditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits neprésentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les spécificités des appareillages encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

- *Matériaux*

Est déconseillé l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte dela composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont fortement déconseillés en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre ou brique seront conservés (notamment tout élémentde feuillure) et restaurés.

Pour les nouveaux percements, les encadrements reprendront de préférence les mêmesmatériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange ou charretière) et de formerectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries anciennes. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Il est ainsi fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas àl'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyle (PVC) observéspar la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries degrandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer). Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pours'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence decouleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâtiet paysager.

15.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des clôtures traditionnelles.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respectdes techniques traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grilles d'entrée, murs de clôturemaçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

- *Entretien et restauration*

Sont fortement déconseillé les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, latôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : massesboisées, espace de jardin composé sur l'arrière… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

- *Piscines*

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public sont à éviter.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public sont à éviter.

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelletraditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ouintégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade lorsqu'il existe, ou les plantations depieds de murs. Ces dispositions permettent d'évacuer l'humidité.

Les iris notamment sont particulièrement conseillés pour les drainages en pieds de murs.Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement, gravillons.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert du domaine.

Douves antérieures au XVIII°

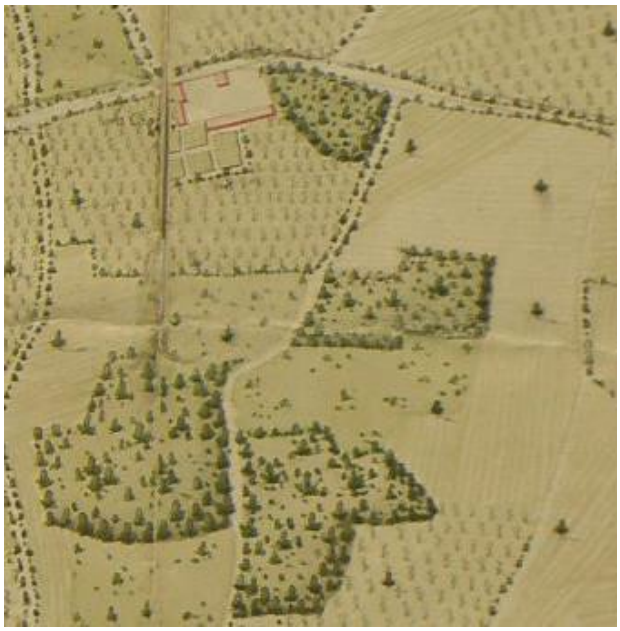


PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs ou historiques (statues, bornes en pierre, etc.), ainsi que les éléments de patrimoine hydrauliques s'il y en a (puits, pompes …).

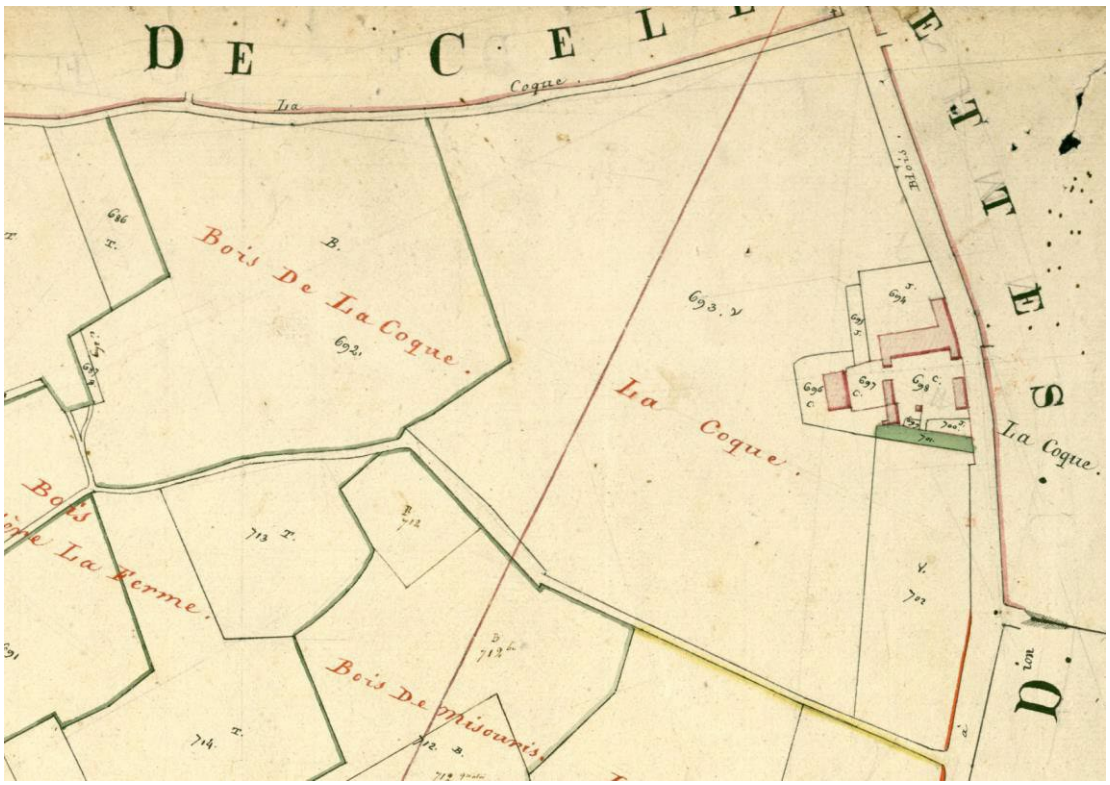
Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

16. DOMAINE DE LA COQUE



Plan du XVIII° - Grand Chemin de Blois à Contres, Route du Bas Berry et du Limousin

A.D.



Cadastre Napoléonien – début XIX°- A.D. cotre FRAD041_3_P_2/61/00001



Photo aérienne 2007 - géoportail

16.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Le domaine de La Coque, repéré sur certains plans sous le nom de Beauséjour, commune de Cellette, est probablement antérieur au XVII° siècle. Il était probablement l'un des fiefs de la Baronnie de Cormeray.

L'ensemble se compose aujourd'hui d'un « château » d'une aile d'annexe encadrant la cour d'accueil dans laquelle se situe un puits et dans la perspective de laquelle se tient le château XIX°. Un ensemble rural se détache au sud de la cour, avec un vivier agrémenté d'un petit pont et un arbre remarquable. Cet ensemble particulièrement pittoresque est bien antérieur au château et probablement datable du XVIII° siècle, comme une partie des annexes en bordure de cour.

Le parc comprend de beaux ensembles boisés en bosquets et de grandes pelouses laissant filer le regard.

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes, matériaux, percements, décors, échelle…) et de leur relation historique entre eux ;
- D'autre part sur la préservation de l'espace de cour encore préservés, des murs de clôtures et portails, du vivier et du pont qui le surplombe ;
- Enfin sur la préservation des éléments forts du parc (arbres, ouvertures des vues, statues…).

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les nouvelles implantations qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur éventuelle du site ou nécessaire à son fonctionnement soient implantées à l'arrière des annexes sur cour, espace directement accessible par l'entrée habituelle des visiteurs. Cela permettrait de préserver l'intégrité des différents bâtiments perçus tout en envisageant l'accueil de nouveaux bâtiments.

Respecter et entretenir les plantations existantes.Préserver l'espace de la cour dégagé.



Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter les hiérarchies de volumes entre le château à R+1+C et les annexes à R+C (le comble prend parfois le caractère d'un véritable étage sur les parties les plus proches du château).

Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception. Toutefois, les implantations de capteurs solaires sont à éviter sur les façades et couvertures donnant sur la cour d'accueil. Elles sont fortement déconseillées sur le château et l'ensemble rural situé au sud de la cour.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine sur le château et l'annexe la plus proche et en tuile plate de terre cuite sur les autres annexes et l'ensemble rural.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment. Les toitures terrasses existantes sur le château sont à préserver.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) en cas de nécessité- Le matériau d'origine, ici la brique, sera conservé en cas de réfection.

- *Les lucarnes*

Les bâtiments du domaine de La Coque possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses : Lucarnes à fronton haut sur le château, lucarne à fronton plus fin sur l'annexe qui jouxte le châteauet lucarnes passantes (ou à foin) sur les annexes de la cour et lucarne à fronton en bois sur l'ensemble rural.

Il serait souhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

Le château



l'annexe la plus proche du château



Annexe sur cour



Ensemble rural



Il serait souhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

Les châssis de toits sont fortement déconseillés sur le château et l'annexe la plus proche.

Sur les autres bâtiments, les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dansle sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés dans les combles.

Si une impossibilité technique amenait à les poser en extérieur, ces éléments seront peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Les façades rythmées et ordonnancées du château



- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique. Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes qui possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeontraditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pasune surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille et de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

- *Matériaux*

Est à éviter l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et de pas impacter négativement la perception de l'ensemble historique.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.

Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont déconseillés en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *- Création de percements –*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Sur le château et l'annexe la plus proche, tout nouveau percement est fortement déconseillé.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres, les encadrements reprendront depréférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de grange ou charretière) et de formerectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

Cas des portes de garages une fenêtre du château avec volets intérieurs





- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries des fenêtres de la maison de maître. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets, volets intérieurs et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyle (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandesdimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer).

Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence de couleurfoncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

16.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des clôtures traditionnelles.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect destechniques traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures : grilles d'entrée, murs de clôture maçonnésenduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

Grille d'entrée de la cour d'accueil avec piliers en pierre



- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierreenduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis ou avec uncouronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre.

On évitera le couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes sur l'espace public.

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut sont déconseillées car elles ne correspondent pas à l'identité de l'ensemble.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

Préserver et entretenir les éléments de composition du jardin historique : percées et axe decomposition.

- *Piscines*

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public sont à éviter.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public sont à éviter.

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues depuis l'espace public et le domaine de la Coque en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés àdes bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité, (ne pas les cimenter).

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert.

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs et de mise en scène du parc (statues, etc.),ainsi que les éléments de patrimoine hydrauliques : pompes, puits, vivier, pont…









Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

VALENCISSE

17. DOMAINE DE SAINT LOUIS (Chambon-sur-Cisse)

Ensemble 1



Ensemble 2





Datation : XIX°- début XX° (à faire préciser par les propriétaires)

Adresse : 1 rue de Saint-Louis et route de Chouzy

Parcelles cadastrales : section cadastrale : OA, domaine 1 : 140 a, 141, 142, domaine 2 :1625

Commentaire descriptif : succinct car non visité

Site appartenant à la liste des sites et indices archéologiques (Service Régional de l'Archéologie) et dépendant donc de la législation adaptée (décret n°2004-490 du 3 juin 2004)

1er ensemble

Manoir présentant un plan en U avec un bâtiment principal en fond de cour présentant une « tourelle » avec toiture 4 pans et épis de faîtage formant girouette. La toiture de la tourelle présente un décrochement formant auvent pour la fenêtre au-dessous et présentant des lambrequins.

Le corps du bâtiment principal est en moellon enduit avec décors de brique (encadrements de baies) et de brique et pierre pour les chaînes d'angles. Il présente un étage de viesurélevé et accessible par une passerelle en bois (?) formant terrasse. Un rez-de-chaussée, probablement semi enterré, ou une cave marquent le soubassement (supposé car nonvisible depuis la rue). La toiture est à deux pans couverte d'ardoise et percée d'une lucarne rampante plus large que haute (d'origine ?).

L'aile en retour sur la rue de Saint Louis est une annexe comme en témoigne sa volumétrie. La seconde aile en retour, peut être postérieure aux deux autres bâtiments, est un bâtimentd'habitation, également accessible par la passerelle et présentant un pignon avec débord detoiture traité en petit bois façon « balnéaire » (et donc début XX°). La toiture est à deuxpans couverte d'ardoise avec deux lucarnes à la capucine plus larges que hautes(d'origine ?).

Le faîtage est traité avec embarrure et crête de coq.

Le domaine comporte deux entrées, une piétonne sur le carrefour et une autre sur la rue deSaint Louis.

2nd ensemble :

Accessible par le portail charretier et une porte piétonne à l'angle de la route de Chouzy et de la rue de Saint-Louis auxquels fait suite une allée plantée montant au domaine situé en arrière (voir 1ère photo).

Cet ensemble présente un bâtiment parallèle à la vallée de la Cisse avec une façade de type néoclassique portant de nombreuses ouvertures et offrant des vues sur la vallée.

Deux tourelles hors œuvre sont greffées sur la façade arrière. Une seule est perceptible de l'espace public : elle présente une base octogonale (sur au moins trois niveaux) surmontée d'une partie carrée. Le tout est traité en maçonnerie brique et encadrements et harpage en pierre et couvert d'une toiture à 4 pans en ardoises. Cette tourelle présente une volumétrie et une « charge » de décors ne correspondant pas au bâtiment sur lequel elle s'accroche qui doit être antérieur.

Il existe un bâtiment d'annexe sur l'arrière à rez-de-chaussée (apparemment).

Une partie du domaine se trouve de l'autre côté de la Cisse. Il est accessible par un portail avec piliers en pierre et briques et grille en fer forgée et un petit pont :



Commentaire historique :

Les deux domaines ont subi de profondes transformations voire une démolition complète par rapport aux éléments présents en 1810. Seule une visite aurait pu permettre de déterminer précisément si certains éléments de cette époque avaient été conservés.

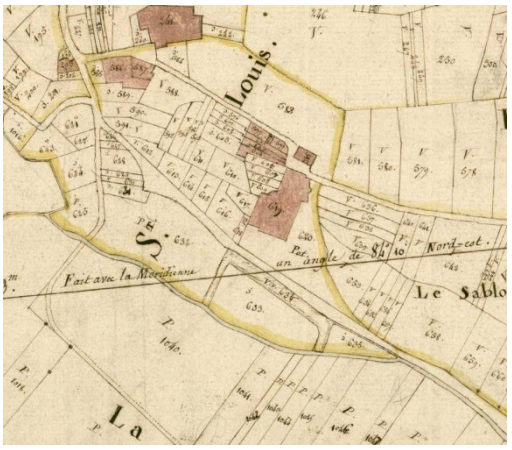
Il semblerait que le pignon portant la tourelle hors œuvre du second domaine puisse être antérieur à 1810 en raison de la proportion de la baie visible et de son encadrement en pierre de taille.

Il semble en revanche probable que les terrasses du second domaine aient déjà été mis en place en 1810 en raison de la forte topographie.

Cadastre actuel
FRAD041_3_P_2/33/00002



Cadastre Napoléonien 1810 A.D. Blois cote



Cartes postales anciennes fournies par la commune





Intérêt : Architectural, Historique

Elément ayant subi des modifications :

1er domaine : nouveau percement en pignon de l'annexe traité avec un linteau droit et nonaligné sur le percement d'origine.

18. DOMAINE DE LA GRANDE HERONNIERE - (Chambon-sur-Cisse)

Cadastre Napoléonien 1810 A.D. Blois cote FRAD041_3_P_2/33/00002

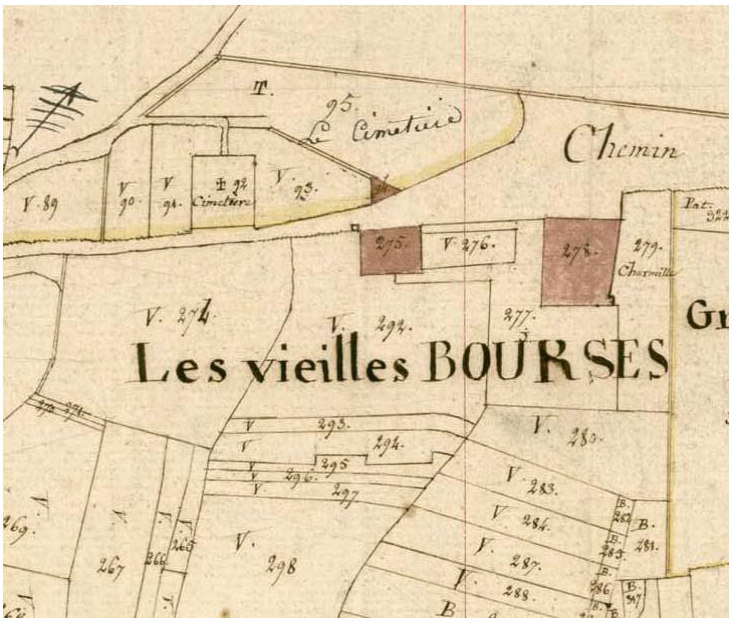


Photo aérienne - géoportail



18.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Le domaine de La Vielle Héronnière est antérieur au XVII°, il fut un relais de poste du temps de François Ier, halte en bordure de Forêt de Blois.

Une partie du bâtiment principal date du XVI° siècle et porte une magnifique fenêtre Renaissance en façade sur cour qui a aujourd'hui perdu ses meneaux. Un escalier de pierre aujourd'hui en partie disparu, ainsi qu'une porte d'accès complétait cette partie.

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble bâtiments (volumes, matériaux, percements (notamment la fenêtre Renaissance), décors, échelle…) et de leur relation historique entre eux.
- D'autre part sur la préservation de l'espace paysager encore présent, avec les panoramas sur la vallée depuis le belvédère formé par le château.
- La préservation des murs de clôtures et portails ainsi que de la cour.

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que les extensions qui seraient nécessaires préservent la compréhension du fonctionnement originel des bâtiments existants (ne pas venir occulter d'ouverture ou d'éléments de décors par exemple).

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, placages (hors restauration de pierre de taille ou brique) …

VOLUMETRIE

Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels dans les projets de restauration éventuels.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception si ceux-ci sont non visibles de l'espace public.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité deconception.

Préserver autant que possible les décors de faîtage s'ils existent.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux estencouragée : tuile plate de terre cuite brun foncé.



En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même encas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches decheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) encas de nécessité (brique).

- *Les lucarnes*

Les différents bâtiments possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses, il serait souhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine,et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

Le nombre trop important de châssis de toit est à éviter (2 par pans de toiture). Ils seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans lapremière demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront si possible disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés sur versantsnon visibles depuis espace public ou dans les combles.

Pour un souci d'intégration avec un impact visuel minimum, il est souhaitable qu'enextérieur ces éléments soient peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

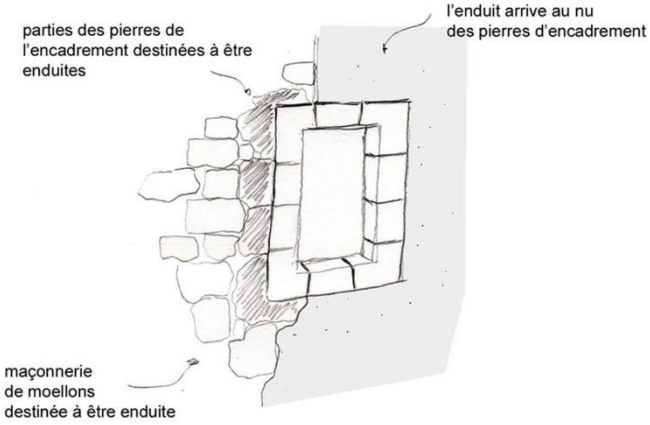
Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées demanière verticale et horizontale qui rythme la façade.

- *Matériaux*

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours.

Respecter autant que possible les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), dans le cas d'un enduit, il doit arriver au nu de la pierre.

L'enduit et l'encadrement en Pierre de taille - principe de pose



Conserver les décors sculptés de la fenêtre Renaissance. Les restaurer à l'identique si celaest économiquement possible.






- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brossemétallique.

<u>Façades enduites</u> :

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat). Le décroutage des façades enduites est fortement déconseillé car il entraine la détériorationdes maçonneries.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeontraditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits neprésentant pas une surface plane sont à éviter.

LES ELEMENTS DE DECORS :

Les éléments décoratifs ou de renseignements rapportés sur les façades seront maintenus dans la mesure du possible et entretenus.

EQUIPEMENTS DE FACADES - Fonctionnement

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Dans le cas de travaux ou d'extension des annexes :

Intégrer si possible les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet enbois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Eviter en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Sur les annexes, on pourra par exemple dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière un coffre perforé (grille ou bois), un panneau en bois peint ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et si possible restaurés.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres la bâtiments XVI°, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange et hors verrière) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables en tapée.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pur pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement…) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries des annexes seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer).

Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pours'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence decouleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

18.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir le portail et le mur de clôture.Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou enpierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis ou avec uncouronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique.

On évitera le couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes sur l'espace public.

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut sont déconseillées car elles ne correspondent pas à l'identité del'ensemble.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.Conserver un matériau drainant de la cour (aujourd'hui traitée en gravillons).

Conserver le principe de pavement ou de plantations en pied de façade qui permetd'évacuer l'humidité. Ne pas les cimenter.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.

- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales. Préserver les fossés à ciel ouvert (drainage).

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

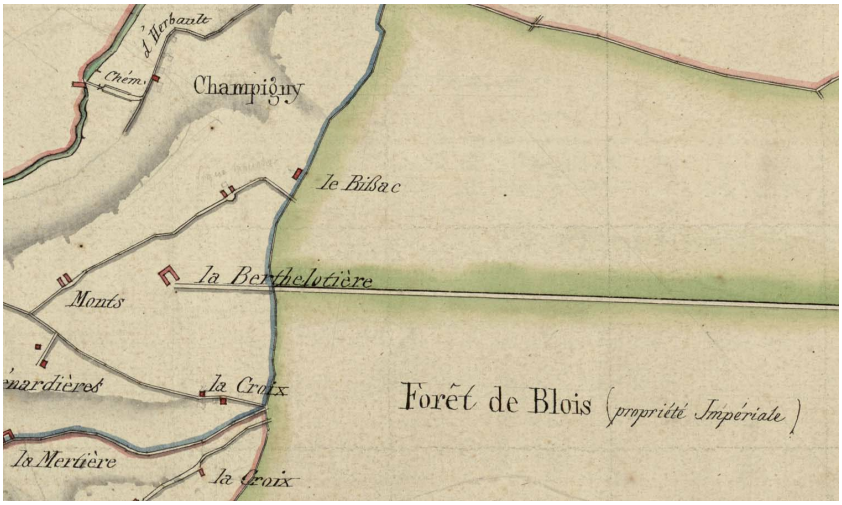
Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs et de mise en scène qui pourrait se trouver dans le domaine : statue, bancs en pierre, vasques… ainsi que les éventuels éléments de patrimoine hydrauliques : pompe, puits, etc.

Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

19. LA BERTHELOTIERE (Molineuf)



Cadastre Napoléonien - 1810 Commune de Saint Secondin, A.D. Blois cote FRAD041_3_P_2/143/00003



Plan linéaire de la commune de Saint Secondin – 1810 A.D. Blois cote FRAD041_3_P_2/143/00001



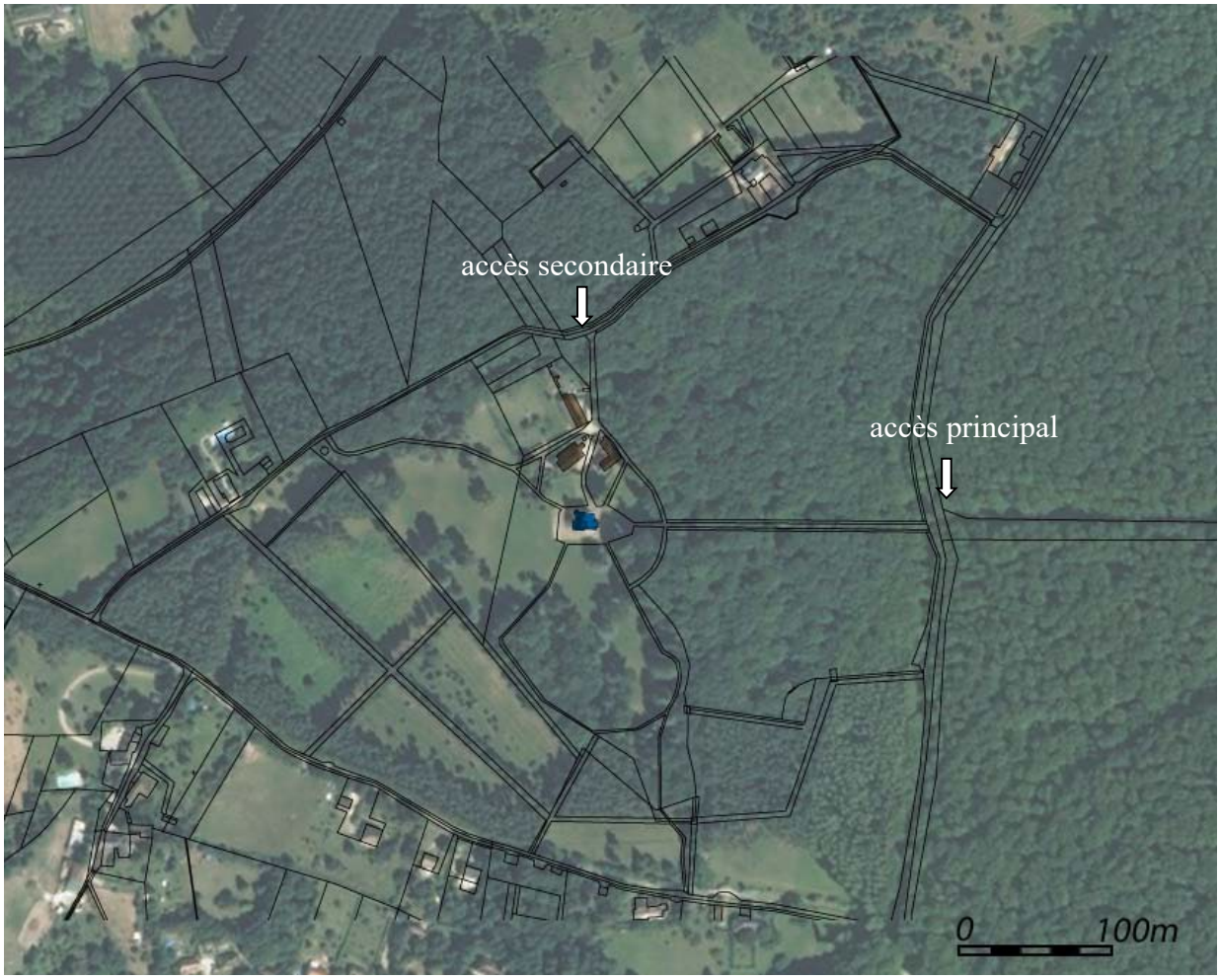
Plan de 1897 provenant d'un fond privé, représentant l'occupation du sol et les différents cépages.



Carte postale ancienne (début XX°) représentant les communs.

http://www.communes.com/centre/loir-et-cher/molineuf_41190/cartes-postales-anciennes,13.html

Repérage de typologie architecturale



Hôtels particuliers, manoirs, villas *: Demeures principales des grands domaines agricoles ou de villégiature. Ils sont implantés au sein d'un parc parfois paysagé, entouré de murs de clôtures percés de portails en fer forgé. Ils sont implantés au milieu de leurs terres et possèdent de nombreuses dépendances et métairies, certaines d'entre elles se trouvant parfois au sein du parc.*

Petites propriétés agricoles, annexes de domaines *: Cette typologie regroupe les fermes et leurs bâtiments d'annexe, mais aussi les annexes des grands domaines et les closeries de bourg avec leur cave, que l'on trouve dans le hameau de Bury et la vallée de Molineuf.*

Il existait une allée spécifique menant de Blois à la Berthelotière, à l'image de l'allée de Bury.

Au XIX°, le domaine est essentiellement agricole et comporte probablement une maison de maître avec deux ailes d'annexes en retour de part et d'autre d'une cour centrale.

Le domaine se compose aujourd'hui d'un hôtel particulier du début du XX° mis en scène par rapport à la perspective de l'allée principale, de deux bâtiments d'annexes (écuries ?) également début XX°, composés l'un par rapport à l'autre de part et d'autre de la cour, fermée par un portail en pierre depuis l'accès secondaire et par un portail en bois avec petit toit vers le parc.

Un bâtiment plus rural servant probablement pour le stockage du matériel agricole est situé plus près de l'accès secondaire.



Villa de style éclectique de type « balnéaire », construite en 1910.

Les décors aujourd'hui peint dans le ton pierre présentent à l'origine un jeu de polychromie remarquable alliant brique vernissée et macarons de faïence.

Les jeux de toitures donnent une lisibilité du fonctionnement intérieure de la maison et sont traités en ardoise et zinc.

Chaque élément d'architecture porte une décoration finement ouvragée : épis de faîtage, bandeaux, corniches, descente d'eau pluviales et gouttières, etc.





Mise en scène de l'Hôtel particulier depuis son allée d'accès vers la Forêt de Blois.



Communs en moellons enduits avec encadrements des ouvertures en brique et pierre.

La couverture de tuile plate de terre cuite présente une mise en œuvre remarquable alternant tuiles rectangulaires et tuiles en écaille. Le faîtage était décoré de pièces en terre cuite vernissée dont certaines sont encore en place.





La grille d'entrée du domaine depuis l'allée de la forêt de Blois.



L'allée menant du domaine de la Berthelotière à Blois par la forêt.



Projet de Théâtre de fleurs et de verdure par le paysagiste Auguste Loizeau vers 1918.

(Fond privé)

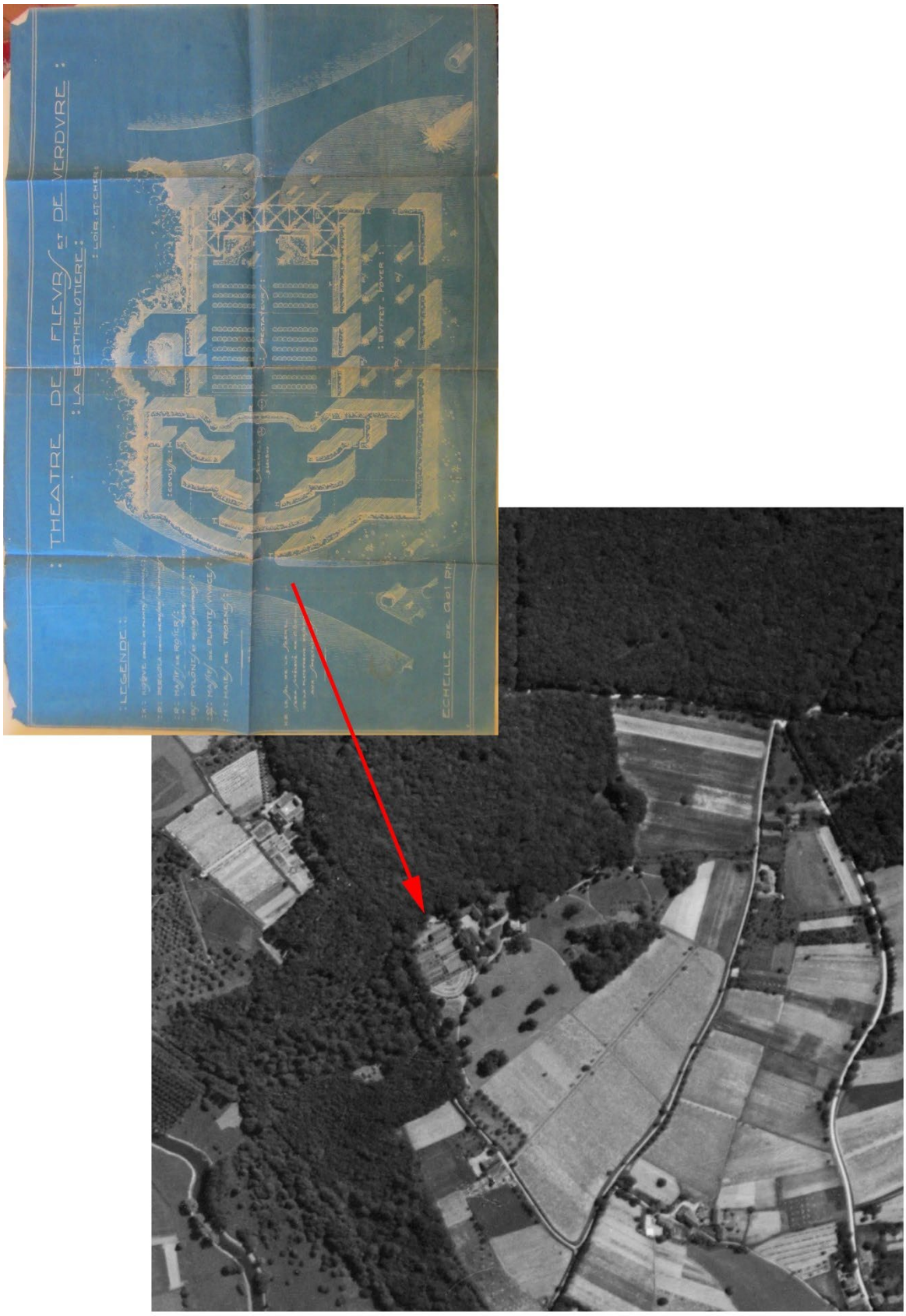


Photo aérienne du domaine en 1949, avec le tracé visible du théâtre de verdure

19.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

IMPLANTATION

Eviter que les nouvelles implantations ne fassent disparaitre les compositions paysagères et les systèmes de drainages et pièces d'eau.

Préserver si possible l'espace de cours des communs.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter si possible les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

Il est conseillé de conserver le mode constructif et les décors existants dans les interventions sur les bâtiments des annexes et l'Hôtel particulier.

COUVERTURES

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise et zinc l'hôtel particulier, tuile plate de terre cuite sur les annexes.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles pour ne pas dénaturer la richesse de la couverture de l'Hôtel particulier et de pas déstructurer les silhouettes composées des bâtiments d'annexes

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique si possible

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).

Le décroutage des façades enduites des annexes est à éviter pour ne pas fragiliser les moellons qui étaient faits pour être enduits et donc protégés.

Les enduits ciments sont fortement déconseillés car ils ne permettent pas à la maçonnerie de respirer et entraine sa dégradation à moyen terme.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter puisqu'ils accrochent les poussières et micro-organismes ce qui les qui entraine leur dégradation prématurée.

Respecter autant que possible les appareillages de pierre de taille et/ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

- *Matériaux*

Eviter l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Sur l'Hôtel particulier ; tout nouveau percement est déconseillé en raison de la qualité architecturale de l'ensemble.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments d'annexe, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Réaliser de préférence des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries des fenêtres de l'Hôtel particulier. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

19.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET PORTAILS

Préserver si possible et entretenir les portails du domaine.

Il serait souhaitable de conserver le portail en bois séparant le domaine des annexes du parc.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Conserver le principe des pieds de façade en matériaux perméable (terre, plantations, pavements sur sable, ce qui permet d'évacuer l'humidité et d'empêcher qu'elle ne remonte dans les murs.

(Pour cette raison : ne pas cimenter les pieds de murs).

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert (drainage).

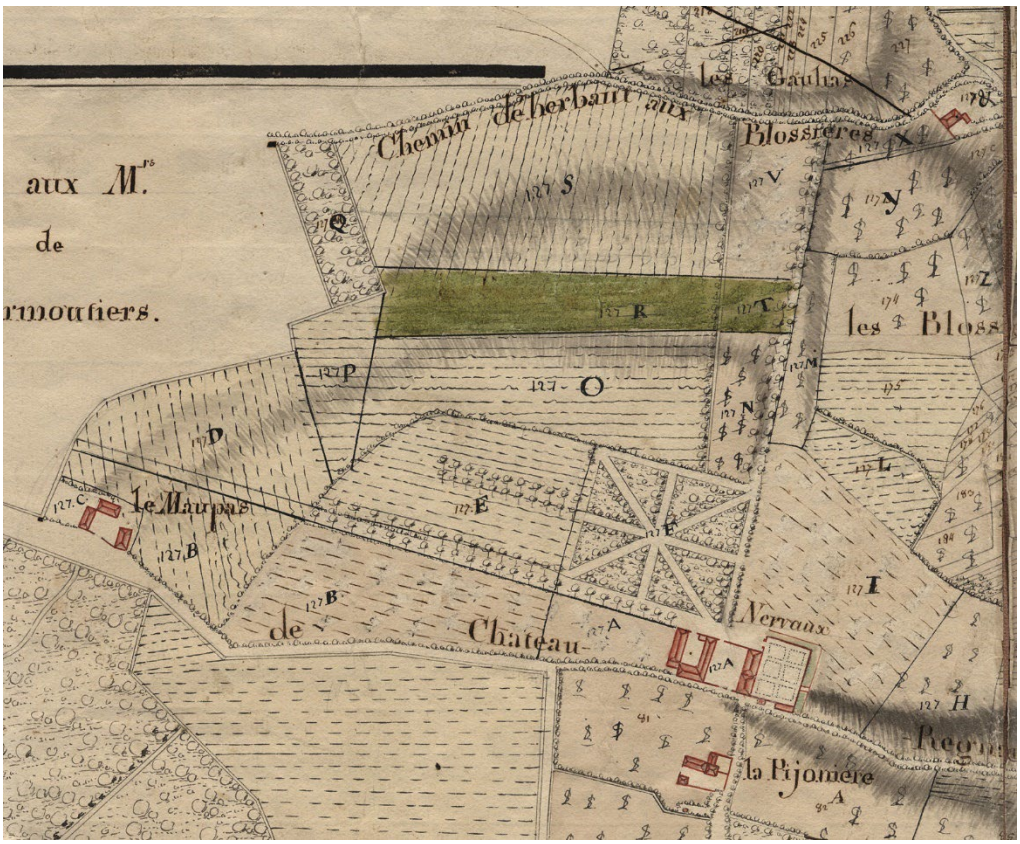
PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs et de mise en scène du parc.

Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés au regard de la qualité des décors des matériaux présents.

20. DOMAINE DE NERVAULT (Molineuf)

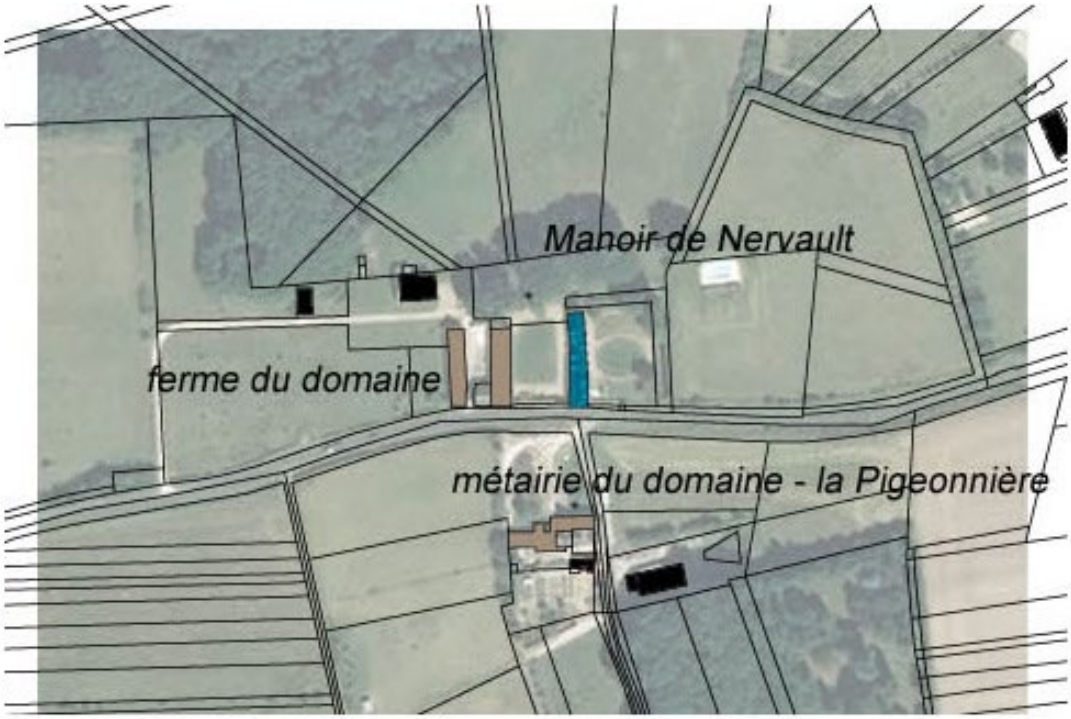
Plan des « Fiefs mouvants du Comté de Rostaings » 1756 A.D. Blois



Cadastre Napoléonien 1810 A.D. Blois



Repérage de typologie architecturale



Petites propriétés agricoles *: Cette typologie regroupe les fermes avec leurs bâtiments d'annexe mais aussi les petites closeries avec leurs caves que l'on trouve dans le hameau de Bury et la Vallée de Molineuf.*

Les manoirs et hôtels particuliers : *Demeures principale des grands domaines agricoles comme Nervault, La Touche ou la Potteterie (sur Chambon), ils sont implantés au sein d'un parc entouré d'un mur de clôture, au milieu de leurs terres et possèdent un certain nombre de dépendances et métairies.*













Vue depuis le coteau est



20.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que seules des extensions qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur du site ne soient envisagées.

Elles ne devront pas dénaturer le site, les compositions paysagères et le système de jardin en terrasse et le vivier/douve de drainages. Elles ne devront pas dénaturer les perspectives sur le manoir ni l'environnement immédiat de celui-ci.

Respecter et entretenir les plantations existantes.

Préserver les deux espaces de cours historiques.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

Le mode constructif et les décors se rapprocheront de ceux du bâti existant sauf dans le cas des transformations « décoratives » inappropriées du XX° siècle.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception si ceux-ci sont non visibles de l'espace public et des vues depuis le coteau Est.

COUVERTURES

Les combles et toitures présenteront une simplicité de volume et une unité de conception.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée : en ardoise naturelle fine sur le manoir et son extension et en tuile plate de terre cuite sur les annexes.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique (de préférence) en cas de nécessité (briques sur la ferme et brique-pierre sur le Manoir).

- *Les lucarnes*

Les bâtiments du domaine de Nervault possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses, il serait souhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique. Exception faite des transformations « décoratives » inappropriées du XX° siècle qui pourront être désinstallées.

- *Les châssis de toit*

Les châssis de toits sont à éviter sur le manoir.

Sur les autres bâtiments, les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture

Les antennes de télévision seront si possible disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés sur versants non visibles depuis l'espace public ou dans les combles.

Pour un souci d'intégration avec un impact visuel minimum, il est souhaitable qu'en extérieur ces éléments soient peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Les façades rythmées et ordonnancées du manoir





La répartition des percements de l'annexe accolée, les lucarnes sont alignées sur les baies de la façade.





Percement XX° inapproprié dans leur traitement sur la ferme.



- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

Nettoyer les façades à l'eau, sans pression forte.

Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes lorsqu'elles possèdent des façades avec des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).

Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeon traditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre

- *Matériaux*

Eviter l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les éléments repérés du domaine.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade ;

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Eviter en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Sur le manoir de Nervault, tout nouveau percement est à éviter.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres que le manoir, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries des fenêtres du manoir. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables en tapée.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer).

Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence de couleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

20.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels. N'en font pas partie les ouvertures sur rue percées au XX° siècle, celles-ci pourront être modifiées voire condamnées.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect des techniques traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures du Domaine de Nervault : grilles d'entrée, murs de clôture maçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

Mur en moellon avec libage arrondis, haie, portail d'entrée.





- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou en pierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis ou avec un couronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique ;

On évitera le couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes sur l'espace public.

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut sont déconseillées car elles ne correspondent pas à l'identité de l'ensemble.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : masses boisées, arbres isolés, haies… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

Préserver et entretenir les éléments de composition du jardin historique : percées et axe de composition.

- *Piscines*

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont à éviter.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont à éviter.

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues depuis l'espace public et le domaine de la Touche en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

Les percées et axes de composition





SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité.

(Ne pas les cimenter).

Il est conseillé d'enlever les trottoirs ciments installés au XX° siècle.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert (drainage).

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs et de mise en scène du parc de Nervault : statue, pont, balustre des douves, ainsi que les éléments de patrimoine hydrauliques : pompes, puits…

Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

Les douves





Puits et pompes







21. DOMAINE DE LA DEJIMBERIE (Chambon-sur-Cisse)

Cadastre Napoléonien 1810 A.D. Blois - Cote FRAD041_3_P_2/33/00002



Photo aérienne géoportail



21.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Site appartenant à la liste des sites et indices archéologiques (Service Régional de l'Archéologie) et dépendant donc de la législation adaptée (décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Le domaine de La Dejimberie appartenait aux moines de Marmoutiers au XVIII° siècle. C'était alors une propriété avec des vignes et des terres situées entre la route de Bury et la Cisse, point stratégique.

La propriété telle qu'on la perçoit aujourd'hui comprend une « Villa » fin XIX° - début XX° et des annexes du milieu du XIX° siècle.

On trouve dans le parc un tumulus qui renfermait peut-être une glacière à l'origine, une petite serre, ainsi qu'un lavoir privatif et un accès à la Cisse.

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de la Villa et de la variété de ses différentes façades.
- La préservation de l'annexe dans sa volumétrie, ses décors de façades en briques etla forme de ses percements : fenêtre, porte, lucarne.
- D'autre part sur la préservation de l'espace paysager encore présent, avec les panoramas sur la Cisse.





- La préservation des murs de clôtures et portails.
- Préservation des éléments de « petit patrimoine » : serre et « glacière » (le lavoir étant très dégradé, il pourrait être détruit et rendre l'accès à l'eau plus lisible et plus sécurisé).



IMPLANTATION

Il serait souhaitable que seules des extensions mesurées qui seraient nécessaires à un projetglobal de mise en valeur du site soient envisagées.

Elles ne devront pas dénaturer le site, l'ouverture sur la vallée de la Cisse.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes,tourelles, placages (hors restauration de pierre de taille ou brique) …

Les différentes façades de la Villa



L'annexe implantée en bordure de voie avec ses décors brique et pierre



VOLUMETRIE

Préserver si possible la volumétrie de l'annexe.

Respecter autant que possible les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception si ceux-ci sont non visibles de l'espace public.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité deconception.

Conserver autant que possible les lambrequins qui bordent la couverture de la Villa.

La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux estencouragée : tuiles plates de terre cuite sur l'annexe.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même encas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches decheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique de préférence (briquesimple).

- *Les lucarnes*

La Villa et l'annexe possèdent des lucarnes de tailles et de formes différentes il seraitsouhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine,et si besoin refaites à l'identique : lucarne à front en zinc pour la villa, et lucarne passante à deux pans pour l'annexe.

- *Les châssis de toit*

Les châssis de toits sont à éviter sur la Villa.

Sur l'annexe les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront si possible disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés sur versantsnon visibles depuis espace public ou dans les combles.

Pour un souci d'intégration avec un impact visuel minimum, il est souhaitable qu'enextérieur ces éléments soient peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

- *Matériaux*

Pour l'annexe teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours.

Pour la Villa, au regard de son appartenance au courant de l'architecture « éclectique », un choix de teinte plus soutenu pourra être envisagé. L'harmonie avec les éléments en pierrede taille devra être préservée.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour des extensions de l'annexe les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager.

Respecter autant que possible les appareillages de brique et pierre encadrant les baies ouen renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, dans le cas d'un enduit, il doit arriver au nu de la pierre ou de la brique.

- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brossemétallique.

Façades enduites :

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat). L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeontraditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits neprésentant pas une surface plane sont à éviter.

Restauration de la brique :

Remplacer les briques détériorées par des produits semblables, la finition des joints étantreprise selon ceux de l'existant.

Lorsqu'il n'est pas possible de retrouver des produits semblables, effectuer le raccordementavec des briques de tonalité et d'aspect le plus proche possible.

Ne pas venir recouvrir les briques de quelques enduits ou peinture que ce soit.

Effectuer le rejointoiement en cas de joints dégradés en reconstituants les joints au mortierde chaux après avoir enlevé les matériaux dégradés jusqu'au mortier sain.

Le mortier doit être plus poreux que les briques pour constituer une surface de drainage.

LES ELEMENTS DE DECORS :

Les éléments décoratifs ou de renseignements rapportés sur les façades seront êtremaintenus dans la mesure du possible et entretenus.

EQUIPEMENTS DE FACADES - Fonctionnement

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Dans le cas de travaux ou d'extension des annexes :

Intégrer si possible les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet enbois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont à éviter sur l'espace public, en pied de façade ou à hauteur d'homme : les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

On pourra par exemple dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière un coffre perforé (grille ou bois), un panneau en bois peint ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre ou pierre et brique seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Pour les nouveaux percements sur l'annexe, les encadrements reprendront de préférenceles mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants : brique et pierre ou brique seule.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange et hors verrière) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables en tapée.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pur pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries degrandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer). Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pours'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

Les menuiseries métalliques de la serre devront être préservées si leur état le permet.



- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence decouleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

21.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Google view



Préserver si possible et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.Préserver et entretenir le mur en belvédère sur la Cisse.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respectdes techniques traditionnelles.

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs

- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux respectant les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis à l'image ducouronnement actuel.

On évitera le couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes sur l'espace public.

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut sont déconseillées car elles ne correspondent pas à l'identité de l'ensemble.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : massesboisées, arbres isolés, haies… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain, préservation du tumulus de la possible « glacière »




SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité. Ne pas les cimenter).

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

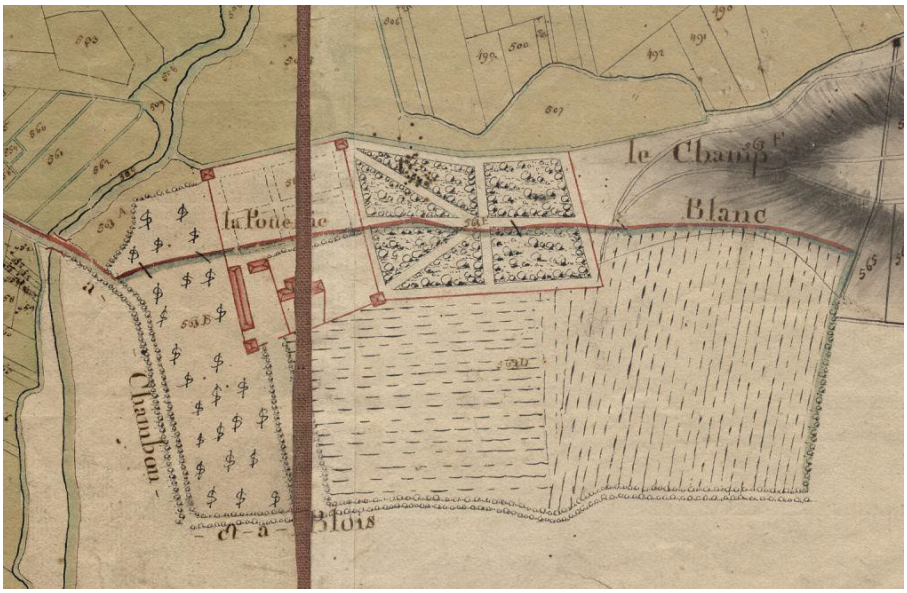
Préserver les fossés à ciel ouvert (drainage).

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

22. DOMAINE DE LA POTERIE (Chambon-sur-Cisse)

Plan des « Fiefs mouvans du Comté de Rostaings » 1756 A.D. Blois- cote 1_Fi_01467



Cadastre Napoléonien 1810 A.D. Blois - Cote FRAD041_3_P_2/33/00002





22.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Site appartenant à la liste des sites et indices archéologiques (Service Régional de l'Archéologie) et dépendant donc de la législation adaptée (décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Le domaine de La Poterie apparaît sur la carte des Fiefs mouvants du Comté de Rostaings datée de 1756, mais il est probablement antérieur (fin XVI°).

Il est implanté sur une pente descendant vers la Cisse, au sein d'un parc entouré d'un murde clôture. Il s'accompagne d'un certain nombre de dépendances comme le pigeonnier, les serres, la pièce d'eau, le vivier et le lavoir.

Le domaine était entouré de vignes et l'allée d'accès existait déjà au milieu du XVIII° siècle. Le château et ses annexes agricoles se trouvaient dans un espace entouré de murs dont lesangles étaient marqués chacun par un pavillon. La pente vers la Cisse était traitée en jardin et un bois situé à l'Est était égalemententièrement clôturé et traversé par des allées rayonnant autour d'un point central.

Il est à noter que le jardin d'agrément à fait l'objet d'un repérage par le Ministère de la Culture au titre du « Patrimoine culturel » dans la catégorie des jardins remarquables (voir notice en fin de fiche).

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes, matériaux, percements, décors, échelle…) et de leur relation historique entre eux ;
- Préservation de la lecture du château dans son volume et sa mise en scène, seul surson belvédère sur la Cisse.
- D'autre part sur la préservation de l'espace paysager encore présent, avec lespanoramas sur la vallée depuis le belvédère formé par le château.
- La préservation des murs de clôtures et portails ainsi que de l'allée plantée.
- Préservation des éléments de patrimoine hydraulique.

IMPLANTATION

Il serait souhaitable que seules des extensions mesurées qui seraient nécessaires à un projet global de mise en valeur du site soient envisagées.

Elles ne devront pas dénaturer le site, les compositions paysagères et l'ouverture sur la vallée de la Cisse et le vivier. Elles ne devront pas dénaturer les perspectives sur le châteauni l'environnement immédiat de celui-ci.



Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, placages (hors restauration de pierre de taille ou brique) …

VOLUMETRIE

Préserver si possible la volumétrie des deux derniers pavillons parmi les quatre qui composaient le domaine : pigeonnier, serre (voir ci-dessous).







Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

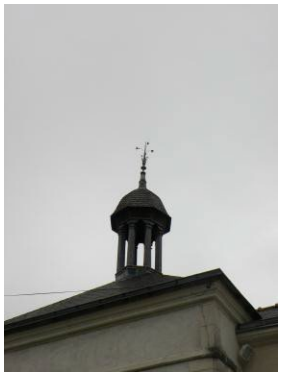
Volume spécifique du bâtiment des communs :

Toute extension présentera si possible un programme de mise en œuvre de matériaux et de techniques respectueuses du développement durable, et notamment la possibilité d'implantation de capteurs solaires intégré dès la conception si ceux-ci sont non visibles de l'espace public et des vues depuis l'allée plantée d'accès.

COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Conserver autant que possible les décors de faîtage : épis, …



La composition des extensions dans le respect de la volumétrie et des matériaux est encouragée en ardoise naturelle fine sur l'ensemble des bâtiments : le château, la serre, le pigeonnier et les communs.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même encas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches decheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique de préférence(brique simple, et brique et pierre sur le château, communs).

- *Les lucarnes*

Les bâtiments du domaine de la Poterie possèdent des lucarnes de tailles et de formes diverses, il serait souhaitable qu'elles soient conservées dans leurs proportions et leur traitement d'origine, et si besoin refaites à l'identique.

- *Les châssis de toit*

Les châssis de toits sont à éviter sur le château, la serre et le pigeonnier.

Sur les communs, les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60 cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans lapremière demi hauteur du pan de toiture.

Les antennes de télévision seront si possible disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés sur versantsnon visibles depuis espace public ou dans les combles.

Pour un souci d'intégration avec un impact visuel minimum, il est souhaitable qu'enextérieur ces éléments soient peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Composition*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées demanière verticale et horizontale qui rythme la façade.

- *Matériaux*

Pour les bâtiments autres que le château, teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions mesurées, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les éléments repérés du domaine.

Respecter autant que possible les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), dans le cas d'un enduit, il doit arriver au nu de la pierre.







Sur le château, il conviendra de venir reposer les pierres disparues des angles sur la façade arrière afin de les protéger de toute dégradation et de retrouver la mise en œuvre d'origine (voir ci-dessous).



- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brossemétallique.

Façades enduites

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat). Le décroutage des façades enduites est fortement déconseillé car il détériore les maçonnés après

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeontraditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits neprésentant pas une surface plane sont à éviter.

Restauration de la brique- (façades du château) :

Remplacer si possible les briques détériorées par des produits semblables, la finition desjoints étant reprise selon ceux de l'existant.

Lorsqu'il n'est pas possible de retrouver des produits semblables, effectuer le raccordementavec des briques de tonalité et d'aspect le plus proche possible.

Ne pas venir recouvrir les briques de quelques enduits ou peinture que ce soit.

Effectuer le rejointoiement en cas de joints dégradés en reconstituants les joints au mortierde chaux après avoir enlevé les matériaux dégradés jusqu'au mortier sain.Le mortier doit être plus poreux que les briques pour constituer une surface de drainage.



LES ELEMENTS DE DECORS :

Les éléments décoratifs ou de renseignements rapportés sur les façades seront maintenus dans la mesure du possible et entretenus.





EQUIPEMENTS DE FACADES - Fonctionnement

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Dans le cas de travaux ou d'extension des annexes :

Intégrer si possible les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet enbois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Sont fortement déconseillés sur le château, et en pied de façade ou à hauteur d'homme sur les annexes : les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Sur les annexes, on pourra par exemple dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière un coffre perforé (grille ou bois), un panneau en bois peint ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Pour les nouveaux percements sur les bâtiments autres que le château, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange et hors verrière) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver si possible les menuiseries des fenêtres du château. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Est fortement déconseillé l'enlèvement des volets et persiennes. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

A éviter :

- Les volets en barre et écharpe (en Z) ;
- Les volets roulants ;
- Les volets métalliques persiennés repliables en tapée.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pur pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries des annexes seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer).

Les menuiseries métalliques des serres et du bâtiment attenant devront être préservées et refaites à l'identique dans la mesure du possible (voir photos ci-après).

Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pours'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.







- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence decouleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.



22.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes et portails des murs de clôture traditionnels.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respectdes techniques traditionnelles.

Préserver si possible les différents systèmes de clôtures du Domaine de la Poterie : grilles d'entrée, grilles de part et d'autre de l'accès principal, murs de clôture maçonnés enduits à pierre vue, piliers de portails pierre...

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.

- *Entretien et restauration*

Réaliser les murs en pierre apparentes jointoyées avec un mortier maigre et terreux ou enpierre enduit à pierre vue selon les techniques traditionnelles.

Les murs et murets seront couverts avec un couronnement en libages arrondis ou avec uncouronnement en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique.

On évitera le couronnement de tuiles plates à une ou deux pentes sur l'espace public.

Est fortement déconseillé tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.



Les grilles sur mur bahut sont déconseillées car elles ne correspondent pas à l'identité de l'ensemble.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

Respecter lors des implantations diverses les ensembles paysagers existants : massesboisées, arbres isolés, haies… sauf si leur état sanitaire nécessite leur abattage.

Respecter les mouvements du terrain.

Préserver et entretenir les éléments de composition du jardin historique : percées et axe decomposition.

- *Piscines*

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public en vueproche ou lointaine sont à éviter.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public en vue procheou lointaine sont à éviter.

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues depuis l'espace public en intégrant les élémentsdans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ouintégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible. Conserver le principe de pavement en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité.(Ne pas les cimenter).

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert (drainage).

PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer si possible les éléments décoratifs et de mise en scène du parc de la Poterie : statue, bancs en pierre, gloriette en fer, ainsi que les éléments de patrimoine hydrauliques : lavoir, pièces d'eau, vivier…

Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

La pièce d'eau



Le vivier



La gloriette



Note de repérage du Ministère de la Culture

ARCHITECTURE

Liste des réponses | Affiner la recherche | Autre recherche

Réponse n° 1

Inventaire général du patrimoine culturel (documentation préalable)

édifice / site	Jardin d'agrément de la Poterie
localisation	Centre ; Loir-et-Cher ; Chambon-sur-Cisse
aire d'étude	Loir-et-Cher
hydrographie	la Cisse
dénomination	jardin d'agrément
parties non étudiées	jardin ; jardin potager ; serre ; vivier ; avenue de jardin ; grotte ; pavillon de jardin
jardin	parterre ; pelouse ; arbre isolé ; groupe d'arbres
époque de construction	4e quart 17e siècle
siècle détail	4e quart 19e siècle
année	1690 ; 1898
auteur(s)	maître d'oeuvre inconnu
plan	jardin irrégulier
élévation	jardin de niveau
décor	sculpture
	Une statue se trouve sur le parterre demi elliptique dans l'axe de l'entrée du château et du jardin.
propriété	propriété d'une personne privée
intérêt de l'oeuvre	Cote boîte Environnement : 51D. Dossier de jardin repéré.
visite	fermé au public
type d'étude	pré-inventaire (jardins remarquables, documentation préalable)
rédacteur(s)	Bégni ; Lebrun
référence	IA41000259
	© Ministère de la Culture, direction de l'architecture et du patrimoine ; © Ministère de l'écologie et du développement durable
enquête	1985
date versement	2003/06/17

Protection des droits des auteurs de la base Mérimée, des notices et des images :
Aucune exploitation, notamment la diffusion et la reproduction, intégrale ou par extrait, autre que celle prévue à l'article L.122-5 du Code de la propriété intellectuelle, de la base de données, des notices et des images de ce site ne peut être réalisée sans autorisation préalable du ministre chargé de la culture ou, le cas échéant, du titulaire des droits d'auteur s'il est distinct de lui, sous peine de poursuites pour contrefaçon en application de l'article L.335-3 du Code de la propriété intellectuelle.

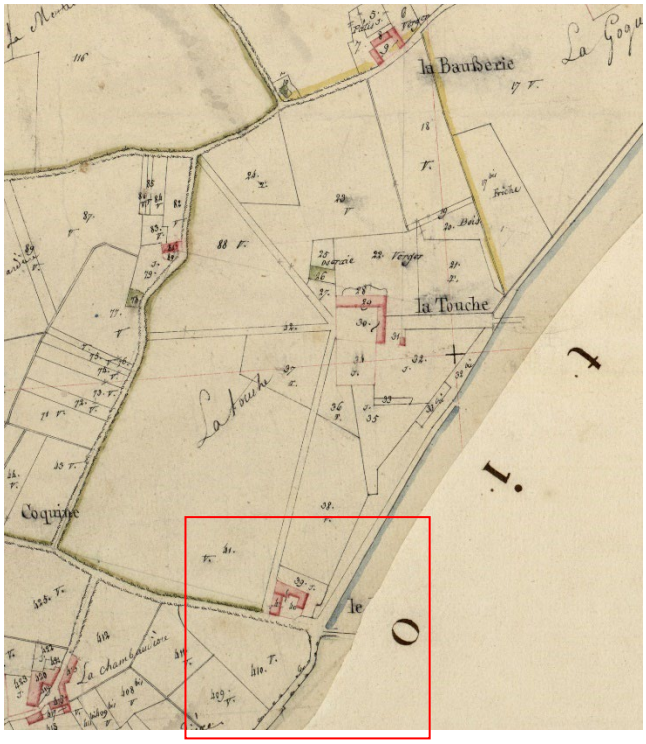
1

Requête	((41033) :INSEE)
Relations	Synonymes=1 Spécifiques=9 Génériques=0

23. LA TOUCHE (Molineuf)

DOMAINE DE LA TOUCHE – BÂTIMENT D''ENTREE

Cadastre Napoléonien - 1810 Commune de Saint Secondin, A.D. Blois cote FRAD041_3_P_2/143/00004





Vue depuis l'Eglise Saint-Secondin, Monument Historique Inscrit



Vue depuis la Touche sur la Manoir de Nervault et l'Eglise Saint-Secondin (aujourd'hui totalement dégagée suite à l'abattage de la plantation de résineux devant).



La silhouette du bâtiment domine le coteau de la forêt de Blois qui jouxte la propriété



Bâtiment remontant probablement au XVII° siècle pour certaines parties.



23.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

IMPLANTATION

Toute nouvelle implantation émergeante par rapport au mur de clôture ou visible depuis l'espace public est à éviter en raison de la covisibilité avec l'église de Saint-Secondin, Monument Historique Inscrit.

Tout vocabulaire décoratif traditionnel étranger au site est à éviter : pilastres, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation, placages…

VOLUMETRIE

Respecter les hiérarchies de volumes et les matériaux des volumes traditionnels.

Ne pas modifier le gabarit du bâtiment principal.

COUVERTURES

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser autant que possible des matériaux anciens de réemploi. Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage. Eviter si possible d'introduire de nouveau coloris en toiture.

Conserver le traitement en ardoise sur le bâtiment principal et le traitement en tuile plate de terre cuite sur le bâtiment d'annexe en retour.

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est à éviter, même en cas de surélévation d'un bâtiment.

A éviter : Toute tuile métallique, tuile béton ou de matériau composite.

A éviter : Les matériaux brillants hors capteurs solaires et de tons ne se référant pas à ceux des couvertures traditionnelles.

DETAILS DE COUVREMENT

Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les gaines de fumée et ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de cheminées traditionnelles.

Les souches de cheminées seront entretenues et refaites à l'identique en cas de nécessité.

- *Les lucarnes*

Le bâtiment principal possède une lucarne en pierre de taille, qui sera conservée et entretenue dans son traitement et son volume d'origine,

- *Les châssis de toit*

Les châssis de toits sont à éviter sur le bâtiment principal.

Sur l'annexe en retour, les châssis seront de préférence à meneau central et seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture

Les antennes de télévision seront si possible disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés sur versants non visibles depuis espace public ou dans les combles.

Pour un souci d'intégration avec un impact visuel minimum, il est souhaitable qu'en extérieur ces éléments soient peints de la couleur du support.

MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION

- *Entretien des façades*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

Nettoyer les façades à l'eau, sans pression forte.

Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes lorsqu'elles possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).

Le décroutage des façades enduites est à éviter.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeon traditionnelle).

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter.

Respecter les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…), l'enduit devant arriver au nu de la pierre.

- *Matériaux*

Eviter l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…).

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les éléments repérés du domaine.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est à éviter.

EQUIPEMENTS DE FACADES

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade. Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique…) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci. Les dissimuler derrière un volet en bois ou métallique peint dans la teinte de la façade.

Eviter en façade les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur installation est nécessaire à l'équilibre économique d'un projet, les implanter de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public et choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PERCEMENTS DE FACADE ET MENUISERIES EXTERIEURES

- *Création de percements*

Les encadrements de baies en pierre seront conservés (notamment tout élément de feuillure) et restaurés.

Aucun nouveau percement en façade ne sera autorisé sur le bâtiment principal.

Pour les nouveaux percements sur le bâtiment d'annexe, les encadrements reprendront de préférence les mêmes matériaux que ceux des percements traditionnels existants ou avérés.

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade.

Réaliser des baies de divisions verticales (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

- *Les menuiseries*

Conserver la division en pierre des fenêtres à meneaux.

Conserver si possible les menuiseries des fenêtres du bâtiment principal. En cas de remplacement elles seront de préférence refaites à l'identique.

Toutes les menuiseries d'une même construction (fenêtre, portes, volets, portails, portillons, portails de garage) doivent de préférence être coordonnées dans la même tonalité à l'exclusion du blanc pour éviter une impression de patchwork ne correspondant pas à l'identité des bâtiments du domaine.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

Les menuiseries seront de préférence en bois peint, toutefois pour les menuiseries de grandes dimensions sur l'annexe, les châssis métalliques vitrés pourront être conseillés (aluminium, fer).

Les menuiseries préfabriquées nécessitant des adaptations de redimensionnement pour s'adapter aux ouvertures existantes sont fortement déconseillées.

- *Les ferronneries*

Les ferronneries d'origine seront conservées et restaurées autant que possible.

En cas de restauration des éléments de ferronnerie, la coloration sera de préférence de couleur foncée.

Sont fortement déconseillés les garde-corps, portes et portails en aluminium.

La coloration choisie pour les matériaux devra se référer aux teintes de l'environnement bâti et paysager.

23.2 Recommandations pour la préservation de l'espace non bâti

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir le portail et le mur de clôture traditionnel encore existant.

Est fortement déconseillé tout élément en placage sur les murs.



Portail d'accès à la cour avec une entrée charretière et une entrée piétonne séparée.

- *Entretien et restauration*

Conserver le traitement en moellon enduit à la chaux selon les techniques traditionnelles.

Conserver et entretenir le couronnement en libages arrondis.

Eviter tout autre matériau, notamment les plaques préfabriquées béton, les parpaings, les briques, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

Les grilles sur mur bahut sont déconseillées car elles ne correspondent pas à l'identité de l'ensemble.

EQUIPEMENTS DE PARCS, JARDINS ET PISCINES

- *Piscines*

Les piscines en superstructure et bac hors sol visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont à éviter.

Les couvertures de piscines façon « serre » visibles depuis le domaine public en vue proche ou lointaine sont à éviter.

- *Les éléments particuliers et techniques*

Préserver l'harmonie du site et les vues depuis l'espace public l'église Saint-Secondin et le domaine de Nervault en intégrant les éléments dans le respect d'un rapport d'échelle traditionnel et de manière discrète.

Les éléments techniques seront si possible dissimulés dans des éléments traditionnels ou intégrés à des bâtiments existants.

Les réseaux seront enterrés.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Appliquer le principe de pavement ou de plantation en pied de façade qui permet d'évacuer l'humidité. (Ne pas les cimenter).

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- Pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement.
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

24. DOMAINE DES VITRES(Chambon-sur-Cisse)




Datation : début XX°

Adresse : 20 route de Chouzy

Parcelles cadastrales : section OC, parcelles 697, 698, 654, 652 …

Commentaire descriptif : succinct car non visité

Site appartenant à la liste des sites et indices archéologiques (Service Régional de l'Archéologie) et dépendant donc de la législation adaptée (décret n°2004-490 du 3 juin 2004).





Cadastre Napoléonien 1810 A.D. Blois cote FRAD041_3_P_2/33/00004 Cadastre actuel

« Château » composé sur le modèle d'une grande villa éclectique mariant le style néo-renaissance, néo-gothique et balnéaire (petits bois en pignon débordant).

Présence d'une chapelle dans le parc (parcelle 698) ?Le mur de clôture se compose de bas en haut :

- d'un soubassement en gros moellon selon lit de carrière,
- d'un bandeau de pierre,
- d'une partie en moellon enduit en partie 1 et non enduit en partie 2
- d'un bandeau de brique (1 rang),
- d'une bande de moellon non enduit
- d'un haut de mur avec larmier en brique (un rang posé verticalement) avecmodillons, et couronnement en mortier arrondi.

partie 1 - à l'ouest du portail | portail | partie 2 - à l'est du portail - détail

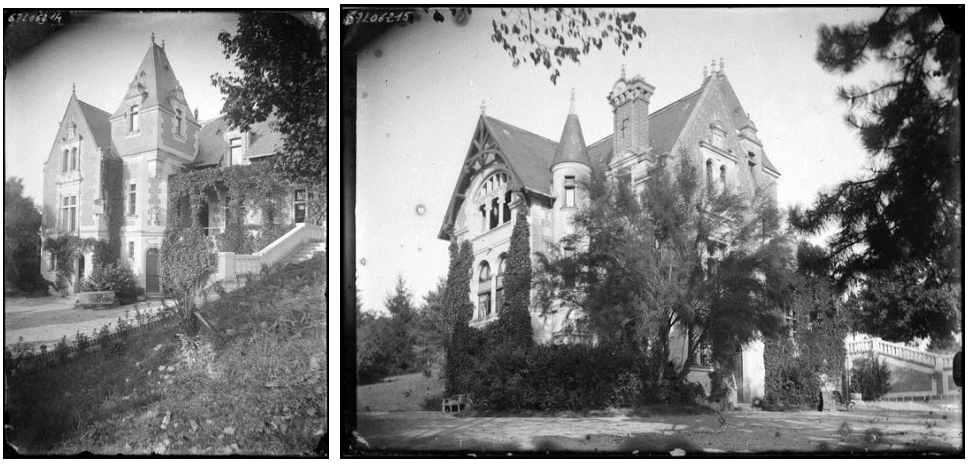


Commentaire historique :

Le premier bâtiment du domaine historique était implanté en bord de route. Il fut détruit etremplacé, probablement lors d'un rachat de propriété, par le bâtiment actuel.

L'ensemble rural situé sur la parcelle voisine faisait partie du domaine d'origine.

sap10_67I06214_p et sap10_67I06215_p - Base Mémoire du Ministère de la culture / Date de prise de vues 1900-1920



Elément attesté situé probablement sur l'ancienne dépendance (parcelle 656 a) : Pigeonnier bi-fonctionnel en calcaire de Beauce de plan quadrangulaire couvert en tuiles plates de terre cuite. (in Les Pigeonniers de la Vallée de la Cisse, Bulletin de la section culturelle du syndicat de la vallée de la Cisse n°18, année 2006, photo p.45)



Intérêt : Architectural**,** Historique

25. DOMAINE DE LA GRANDE COURTODIERE (ou COURTAUDIERE) (Chambon-sur-Cisse)

Datation : XIX° (peut être une partie fin XVIII° ?)

Adresse : lieu-dit la grande Courtaudière

Parcelles cadastrales : OC699

Commentaire descriptif : succinct car non visité

Site appartenant à la liste des sites et indices archéologiques (Service Régional de l'Archéologie) et dépendant donc de la législation adaptée (décret n°2004-490 du 3 juin 2004)

Cadastre actuel et cadastre Napoléonien 1810 A.D. Blois cote FRAD041_3_P_2/33/00004



Commentaire historique :

« Le hameau de « cupulin » sur la carte de Cassini semble correspondre à ce lieu » (mentiondu Service Régional de l'Archéologie).

Ancien grand domaine viticole dont les bâtiments s'appuyaient sur un bois dont l'empriseexiste encore en partie aujourd'hui.

Au regard de l'implantation actuel du bâtiment principal composé d'un corps en L, il est possible qu'une partie du bâtiment soit antérieure au cadastre de 1810. Il est également possible que l'ensemble ait été reconstruit au milieu du XIX° siècle.

L'annexe que l'on aperçoit sur le cadastre de 1810 et à l'emplacement de laquelle se trouve aujourd'hui un bâtiment, peut faire penser qu'il s'agit d'un vestige ou partie de l'annexe antérieure.

Intérêt : Architectural**,** Historique

26. LOURIERE(Chambon-sur-Cisse)

Photo aérienne et cadastre Napoléonien 1810



26.1 Recommandations pour la préservation de l'ensemble bâti

Site appartenant à la liste des sites et indices archéologiques (Service Régional de l'Archéologie) et dépendant donc de la législation adaptée (décret n°2004-490 du 3 juin 2004). Le site de Lourière est occupé probablement dès la période gallo-romaine, puis à la période féodale puisqu'il semblerait y avoir eu une motte castrale (source service régionale del'Archéologie). La présence encore aujourd'hui de douves et d'un pont levis attestent du fonctionnementde ce site comme une place forte à la période médiévale. Le bâtiment imposant visible sur le cadastre de 1810 peut avoir été une sorte de maison forte (peut-être le manoir évoqué par le Service Régional de l'Archéologie).

L'enjeu patrimonial se porte :

- Sur la préservation des traces de l'ancien pont levis
- Sur la préservation des douves

26.2 Recommandations pour la préservation des traces médiévales historiques

PONT-LEVIS

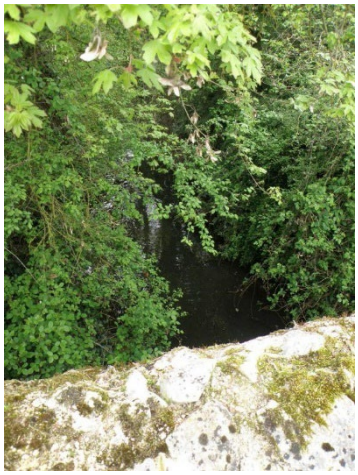


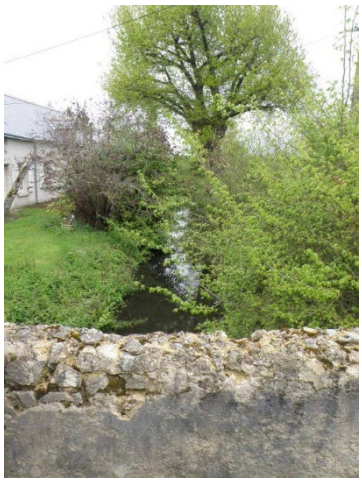
Préserver si possible le portail avec les traces des chaînes – sauvé par les actuelspropriétaires.

Préserver si possible le pavage au sol implanté lors du passage du pont levis au pontdormant - conservé et entretenu par les actuels propriétaires.

Préservation si possible des deux bornes d'entrée du domaine.

DOUVES





Préserver si possible les douves sur le tracé encore existant et non recouvert (éviter deles remblayer).

27. DOMAINE DE VARENNES (ou Varenne)
(Chambon-sur-Cisse)



Datation : fin XIX° - début XX°

Adresse : lieu-dit Varenne

Parcelles cadastrales : section OE : parcelles 305, 304, 173, 174 et 175 (?)

Commentaire descriptif : succinct car non visité

Site appartenant à la liste des sites et indices archéologiques (Service Régional de l'Archéologie) et dépendant donc de la législation adaptée (décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

« Le secteur du Château de Varenne et des Petites Varennes correspond à un lieu cité dès 832 dans les sources archivistiques. Un fief est signalé, une basse justice est mentionnée en 1639. » (Source Service Régional de l'Archéologie). Il ne s'agit évidemment pas du château actuel.

« Château » composé sur le modèle d'une grande villa éclectique mariant les styles néo- renaissance et néo-classique que déclinent les différents types de proportions et de formesdes percements.

Une tourelle hors œuvre est placée dans l'angle et fait une réponse « en légèreté » àl'avant-corps monumental par lequel se fait l'entrée.

L'entrée se fait sous un porche sur arcades surmonté d'une terrasse à balustres.

L'ensemble du bâtiment est traité en maçonnerie de briques avec décors en pierre de taille. Les multiples harpes (encadrement de baie et marquage de la composition, harpes d'angles,etc.) sont travaillées pour marquer la verticalité pour donner une impression d'élancement de ce bâtiment plutôt massif.

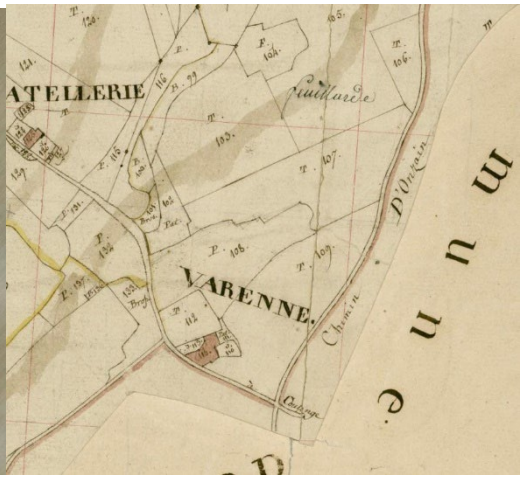
Le travail des lucarnes marque la différence entre l'avant-corps formant signal et marquantl'entrée qui porte une lucarne ouvragée, alors que les autres lucarnes du bâtiment sont à fronton triangulaire.

Il existe également un autre bâtiment, peut-être une annexe ou autre qui n'est pas visible etdont il n'existe aucune carte postale. Il est donc signalé mais non décrit.

Cadastre actuel



Cadastre dit Napoléonien



Commentaire historique :

Cadastre Napoléonien 1810 A.D. Blois cote FRAD041_3_P_2/33/00007

Seules figurent les « petites Varennes », autrefois lieu-dit « Varenne ». Une partie desbâtiments d'aujourd'hui étaient peut-être existant en 1810.

Le château n'existe pas, ni aucune implantation sur ce secteur qui était une terre cultivéeentourée de deux rus qui permettait son drainage.

Les petites varennes :





Cartes postales anciennes fournies par la commune



Intérêt : Architectural**,** Historique



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 03

RÈGLEMENT

3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.16 Lexique commun à toutes les zones

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

SOMMAIRE

Abattage....4
About de rive....4
Accès....4
Acrotère....5
Affouillement et exhaussement des sols....5
Agrivoltaïsme....5
Aire de présentation....5
Aire de retournement....5
Aménagement....5
Aménagement léger....5
Annexe....5
Appareillage....6
Appentis....6
Archère....6
Attique....6
Bande de constructibilité....6
Bandeau....7
Bâtiment....7
Bâtiment en rupture basse d'échelle....7
Bow-window....7
Caravane....7
Chainage....8
Chaine d'angle....8
Châssis....8
Clôture....8
Comble....8
Construction....8
Construction de premier rang....8
Construction existante....8
Construction principale....8
Corniche....8
Coupe d'entretien....9
Coursive....9
Décors....9
Décroutage de façades....9
Démolition....9
Destinations et sous destination....9
Dispositif à claire voie....11
Emprise au sol....11
Enduit tyrolien....11
Enduit écrasé....12
Enduit à pierre vue....12
Enduit de propreté....12
Epis de faîtage....12
Equipements techniques....13
Espace au contact de la limite....13
Espace de pleine terre....13
Espace libre....13
Etage courant....13
Événement architectural....13
Extension....14
Façade....14
Façade principale....14
Faîtage....14
Faitière....14
Fossé....14
Gestion intégrée des eaux pluviales....14
Grille ouvragée....14
Gabarit....14
Habitation légère de loisir (HLL)....14
Hauteur....15
Héberge....15
Imposte....15
Jardin d'hiver....15
Jeux d'aspect....16
Lambrequins....16

Limite d'emprise de la voie....16
Limites séparatives....16
Linteau....17
Local accessoire....17
Loggia....17
Lucarne....17
Matériau imperméable....18
Meulière....18
Modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques....18
Modénature....19
Moellon....19
Mortier....19
Motif paysager....19
Moulure....19
Mur-bahut....19
Mur pignon....20
Mur gouttereau....20
Niveaux....20
Nu des encadrements....20
Opération d'ensemble....20
Ordonnancement d'un bâti ou d'une façade....20
Partie sommitale....20
Perron....20
Porte charretière....21
Piédroit (ou Pied-droit)....21
Rampant....21
Recomposition :....21
Reconstruction à l'identique....21
Réhabilitation....22
Renouvellement urbain....22
Résidences démontables....22
Résidences mobiles de loisirs....22
Restauration....23
Ruine....23
Socle....23
Soubassement....23
Surface artificialisée....23
Terrain naturel....23
Terrain d'assiette du projet....24
Toiture à un pan....24
Tôle ondulée....24
Travée....25
Trumeaux....25
Tuiles de rive....25
Tuiles faîtières....26
Type industriel....26
Unité foncière....26
Vernaculaire (architecture)....26
Voies ou emprises publiques....26

Abattage

Interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées (pas de dessouchage, défrichement ou coupe rase), et occasionnelles, le plus souvent, motivées par un besoin d'entretien ou un aléa (tempêtes, maladies, etc.).

About de rive

L'about de rive est une tuile généralement décorée, qui vient s'emboiter au bout de la rive pour la terminer.





Accès

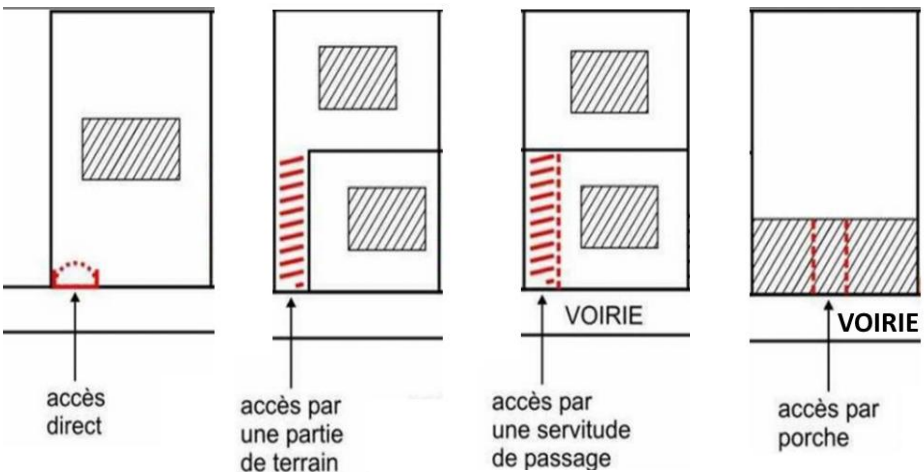
L'accès correspond **soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage…), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain** par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant **directement sur la voie** : portail, porte de garages, …
- Les chemins d'accès raccordés **sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et/ou d'une servitude de passage** permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Les accès sont considérés comme des voies lorsque ces deux conditions sont réunies :

- L'accès ou le chemin d'accès présente une longueur supérieure à 60 mètres mesurées depuis la voie ouverte à la circulation automobile ;
- L'accès ou le chemin d'accès dessert 3 logements et plus.



Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et/ou de la toiture terrasse, à la périphérie du bâtiment, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Agrivoltaïsme

Les installations agrivoltaïques permettent de coupler une production photovoltaïque secondaire à une production agricole principale en permettant une synergie de fonctionnement démontrable.

L'agrivoltaïsme regroupe tout système permettant, pour une production agricole de base, d'utiliser le même espace pour une production photovoltaïque complémentaire qui apporte alors une fonctionnalité annexe aux cultures (ombrage, protection contre les aléas climatiques, etc).

Aire de présentation

Une aire de présentation est un espace prédéfini, destiné à recevoir les bacs de collecte des déchets. Elle est conçue pour permettre aux agents de collecte des déchets de sortir et de manipuler facilement et en toute sécurité ces contenants.

Aire de retournement

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrain).

Aménagement léger

Les aménagements légers sont ceux nécessaires à la mise en valeur et à l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles tels que : les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil (bancs, table en bois…) ou à l'information du public, la réalisation de parcours santé, les passerelles de faible dimension permettant le franchissement (cours d'eau, mares…), les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires (type toilettes sèches)... Lorsque la réalisation ne dénature pas le caractère du site, les aires de stationnement indispensables à la prévention de la dégradation des espaces (occupation non organisée qui détériore la qualité d'un site) sont autorisées uniquement s'il s'agit de pallier à une occupation récurrente de l'espace, et si les aménagements sont perméables : ni cimentés, ni bitumés.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appareillage

Manière de disposer les matériaux composant une maçonnerie.

Appentis

Toit à un seul versant dont le faîtage s'appuie contre un mur.

Archère

Sorte de meurtrière, de petit orifice dans une muraille, afin de tirer à l'arc ou l'arbalète.



Attique

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme un couronnement de la construction.

Bande de constructibilité

Le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions.

Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique et le long des voies ou emprises publiques, appartenant au domaine public. Autrement dit, les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux voies privées existantes et aux nouvelles voies privées qui ne font pas l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public de la voie après achèvement des travaux.

Une sente piétonne, une piste cyclable ou les voies SNCF ne génèrent pas de bande de constructibilité.

Dans les règlements, deux bandes de constructibilité sont exprimées de la manière suivante :

- Bande A : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie ou emprise publique (selon disposition définie ci-dessus).

- Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie ou emprise publique (selon disposition définie ci-dessus).

Les bandes de constructibilité s'appliquent et sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies qui sont ouvertes à la circulation des véhicules motorisés et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet.

A l'intérieur de ces bandes sont définies, le cas échéant, des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, de hauteur maximale des constructions, d'espace de pleine terre qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès.

Bandeau

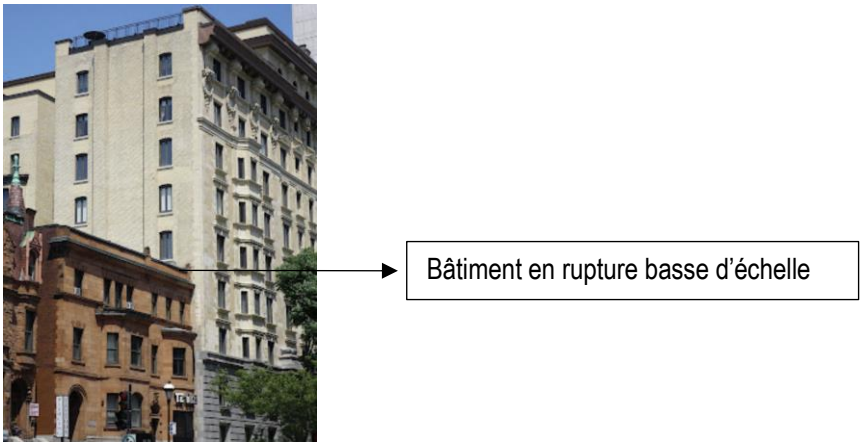
Un bandeau désigne une moulure plate, plus large que la bande, parfois uni, d'autres fois décoré d'une légère moulure et d'un entrelac ou autre ornement, et soutenu par un profil peu compliqué. Il tourne autour des édifices, dont il marque les étages et les divisions.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment en rupture basse d'échelle

Une rupture d'échelle qualifie l'importante différence de hauteur et de volume entre des bâtiments voisins. Lorsque les bâtiments sont en rupture basse cela signifie que ce sont les bâtiments voisins les plus hauts.



Bow-window

Ouvrage vitré en saillie sur une façade sur un ou plusieurs étages.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Le stationnement d'une caravane est une pause de courte durée dans son trajet. On parle de stationnement lorsque la caravane reste attelée à la voiture et qu'elle peut être à tout moment déplacée.

On parle **d'installation** lorsque la caravane est immobilisée pour un séjour, même court. Dans les terrains prévus à cet effet, l'installation d'une caravane est libre. En dehors, lorsque le règlement autorise l'installation de caravanes (dans son jardin), il est fait application d'une règle selon la durée d'installation :

- Si la durée d'installation est inférieure à 3 mois par an, et que la caravane n'est pas utilisée comme habitation ou comme annexe à votre logement, aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roue, barre de traction, …) pour pouvoir quitter son emplacement à tout moment.
- Si la durée d'installation est supérieure à 3 mois, l'installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Enfin, l'entreposage de caravanes est autorisé sur des terrains affectés au garage collectif des caravanes, dans les dépôts de véhicules spécifiques, sur des aires de stationnement ouvertes au public ou dans un bâtiment.

Chainage

Un chainage est un assemblage linéaire de pièce de bois, de pierres, tiges métalliques ou béton armé, noyé dans un mur pour le rigidifier.

Chaine d'angle

Elément structurant vertical d'un matériau généralement différent de la maçonnerie, servant de renfort au niveau des angles (éléments particulièrement fragiles) et participant au ceinturage du bâtiment pour éviter sa dislocation. Il vient en complément éventuel de chaînes positionnées en milieu de parements.

Châssis

Cadre d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile, vitré ou non et composant le vantail d'une croisée ou d'une porte.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public. Les dispositions sur les clôtures s'appliquent aussi aux dispositifs implantés en retrait de la limite de propriété et qui ont pour but d'empêcher l'accès au terrain, c'est-à-dire de clore ce dernier.

Par exemple, au contact d'une zone agricole, l'édification de murs maçonnés ou en plaques béton est interdite, il est donc interdit de détourner la règle, en implantant des dispositifs non autorisés en retrait de la limite d'un terrain, dès lors qu'ils empêchent de pénétrer sur le terrain.

Comble

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction de premier rang

Est considérée comme construction de premier rang, la construction principale la plus proche de la voie sur une unité foncière donnée.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Construction assurant la fonction principale sur un terrain ou dans un ensemble de constructions implanté sur un même terrain. La construction principale se distingue de l'annexe*.

Corniche

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

Coupe d'entretien

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé en supprimant les sujets malades ou contraignant la croissance de sujets plus jeunes.

Coursive

Lieu de passage ouvert et couvert, plus long que large, implanté en retrait par rapport au nu de la façade permettant de desservir plusieurs logements ou locaux.

Décors

Décors des encadrements de baies, des angles, bandeaux ou corniches. Les matériaux peuvent être de la pierre de taille, de la brique, parfois mixte brique et pierre. On trouve également des éléments polychromes comme les briques vernissées, les décors de faïence, les frises ou les éléments de mosaïque. La descente d'eau pluviale peut également être décorée avec des motifs en relief.

Décroutage de façades

Action d'ôter un enduit couvrant prévu à l'origine pour montrer les moellons. Il s'agit d'une intervention inadaptée, les moellons étant généralement de faible qualité et grossièrement taillés, ils nécessitent un enduit de protection.

Démolition

Travaux de destruction de tout ou partie d'une construction

Destinations et sous destination

Il existe cinq destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

Chacune comprend des sous-destinations :

- **Exploitation agricole et forestière** :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les sous-destinations suivantes :

  - *Exploitation agricole.*
  - *Exploitation forestière*

- **Habitation :**

La destination « habitation » comprend les sous destinations suivantes :

  - *Logements :* c'est-à-dire les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel dont : les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourte...) chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'article 261D du code général des impôts, gîtes.
  - *Hébergement :* c'est-à-dire les résidences universitaires et étudiantes et les résidences ou foyer avec service (résidences séniors, ...), maison de retraite, maison de retraite médicalisée, EHPAD, EHPA, résidence hôtelière à vocation sociale, foyer de travailleurs et résidence autonomie.

- **Commerce et activités de services** :

La destination « Commerce et activités de services » comprend les sous destinations suivantes :

- *Artisanat et commerce de détail :* comprenant notamment les épiceries, pharmacies, cavistes, supérettes, supermarchés, points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès automobile, l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services, comme : boucherie, boulangerie, cordonnerie, station-service, salon d'esthétique, salon de coiffure, …
- *Restauration :* dont les bars, cafés, lieux permettant une consommation sur place (hors dégustation) n'étant pas l'activité accessoire d'un commerce ou d'une autre activité.
- *Commerce de gros :* concerne la présentation et la vente entre professionnels.
- *L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :* notamment les salles de sport privées, spa, professions libérales et regroupement de professions libérales, constructions permettant l'accueil de prestations de service comme les assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, matériels, showroom, magasins de téléphonie mobile, station de lavage, centre de contrôle technique automobile, concessionnaire automobile ….
- *Hôtels*
- *Autres hébergements touristiques :* notamment résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- *Cinéma*

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** :

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes :

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés dont les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics* : locaux de nature technique ou industrielle, comme les dépôts de bus, stations d'épuration, les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux de distribution, les locaux techniques comme les transformateurs, les installations ou infrastructures nécessaires à l'aménagement numérique du territoire tels que NRO, antennes et pylônes, armoires de rue, fourreaux, …
- *Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salle d'art et de spectacles*
- *Equipements sportifs :* comme les stades, piscines, gymnases, …
- *Autres équipements recevant du public :* comme les lieux de culte, crématorium, salle des fêtes, maisons de quartier, …

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

La destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » comprend les sous-destinations suivantes :

- *Industrie :* construction automobile, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...
- *Entrepôt :* les constructions nécessaires au stockage de biens ou logistiques, comme le stockage à titre saisonnier ou non de caravanes, de bateau, résidences mobiles de loisirs, garde meuble, …
- *Bureau :* les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises les secteurs primaires, secondaires et tertiaires,
- *Centre de congrès et d'exposition :* comme les parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith.

Dispositif à claire voie

Clôture ou éléments de clôture ajourée, formée soit de barreaux espacés et laissant du jour entre eux (grille ouvragée par exemple), soit de matériaux présentant des plains et des vides permettant de laisser passer la lumière (treillage, claustra, grillage, palissade, lisses etc.).

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol, à l'exception des piscines.
- Les terrasses installées à moins de 60cm du terrain naturel
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

Les annexes, à l'exception des pergolas entrent dans le calcul de l'emprise.

Enduit tyrolien

Enduit de parement hydraulique projeté avec une tyrolienne qui donne un mouchetage épais.



Enduit écrasé

Enduit dont la technique d'application consiste, comme son nom l'indique, à écraser à l'aide d'une taloche.



Enduit à pierre vue

Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement de la pierre.





Enduit de propreté

L'enduit dit de propreté est un enduit d'une certaine épaisseur, historiquement mis en œuvre à la chaux, qui recouvre le soubassement de la façade, sur une hauteur permettant que les salissures liées aux projections des roues, au rejet de la pluie ou autre élément risquant d'abîmer la façade ne viennent pas altérer la façade en elle-même. Cet enduit était refait régulièrement afin de préserver l'intégrité du bâtiment.

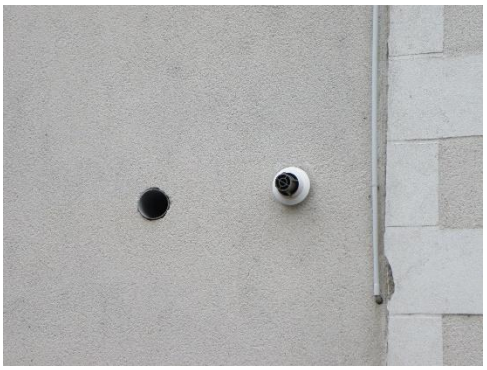
Epis de faîtage

Un épi de faîtage est un élément de décoration de toit qui se place, la plupart du temps, sur l'extrémité du faîtage au sommet du toit. Sa base se fixe sur la charpente, avec un filetage et des empattements, puis la pièce principale peut être une girouette, une pointe, une pièce artistique, une pièce en terre cuite ou en zinc, voire en cuivre, etc.

Outre leur rôle esthétique et symbolique, les épis de faîtage servent à protéger la partie fragile du faîtage.

Equipements techniques

Sortie de chaudières à ventouse, pompes à chaleur, réservoirs d'eau, blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, etc.





Espace au contact de la limite

L'espace au contact de la limite est à comprendre comme la marge de recul calculée entre la limite de l'unité foncière (alignement ou limite séparative) et les constructions éventuelles.

Espace de pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Sont considérés comme espace de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, etc.).

Les aires de stationnement et leurs accès ne sont pas comptés comme de la pleine terre, à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation (un revêtement de type evergreen est considéré comme artificialisé).

Espace libre

Les espaces libres correspondent aux surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Ne sont pas compris dans les espaces libres : les accès, les surfaces de stationnement et les terrasses conçus avec des matériaux imperméables.

Etage courant

L'étage courant est l'espace compris entre le rez-de-chaussée ou le socle et la partie sommitale.

Événement architectural

Un « événement architectural » est à comprendre au sens du présent article comme un traitement architectural qui va permettre d'animer la façade :

- en soulignant des endroits-clés du bâtiment ou des usages à l'interface de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment (entrée soulignée, auvent comme lieu de pause, …)

- et/ou en proposant une mise en scène jouant avec des fonctionnalités du bâtiment, d'autant plus importante quand il s'agit de façades aveugles donnant sur un espace public.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieurs hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale

Sont considérées comme façade principale, les façades les plus longues d'une construction principale qui comportent des fenêtre et/ou des baies.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Faitière

Panne supérieure de la toiture qui supporte le faitage.

Fossé

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenu en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;

- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Gestion intégrée des eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée : favorisation de l'infiltration au plus près du point de chute et limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement, intégration de l'eau dans la ville, adaptation au risque d'augmentation de la fréquence des événements extrêmes comme les pluies violentes, en conséquence probable du changement climatique.

Grille ouvragée

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation légère de loisir (HLL)

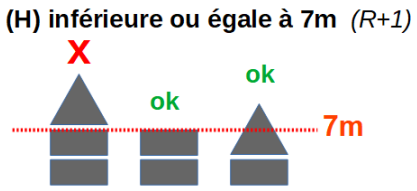
Cf contenu de la définition « résidence démontable ».

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande**. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout de la toiture pour une toiture traditionnelle soit à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.** Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque la règle de hauteur est exprimée de deux façons, une hauteur en mètres et un gabarit (R + nombre de niveaux + éventuellement un comble), ces deux indications sont cumulatives et doivent être toutes deux respectées. Par exemple s'il est indiqué « (H) inférieure ou égale à 7m (R+1) », l'égout ou l'acrotère ne doit pas dépasser les 7m ET la construction comporter un RDC + 1 niveau maximum.

Illustration :



Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction (par exemple en limite séparative), la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, (le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout de la toiture pour une toiture traditionnelle soit à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, soit au faîtage dans le cas de façade pignon), non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Pour les annexes, la hauteur peut être exprimée selon les deux points de mesure soit à l'égout de la toiture ou à l'acrotère soit au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la côte des plus hautes eaux connues et non celle du terrain naturel.

Héberge

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales. L'héberge désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire. La notion d'héberge existante s'entend pour les constructions principales pérennes.

Imposte

Partie généralement vitrée au-dessus d'une porte.

Jardin d'hiver

C'est généralement une structure vitrée avec des armatures métalliques, ou une véranda vitrée en prolongement d'une salle de séjour pour abriter des plantes, exotiques ou non, qui ne supportent pas le gel. Chauffée, cette pièce

d'agrément est fort en vogue dans les châteaux du xix° siècle, pour y accueillir des collections de palmiers d'intérieur. Elle sert alors pour le thé ou des réceptions plus intimes. Elle donne sur le jardin ou sur le parc.





Jeux d'aspect

Un « jeu d'aspect » est à comprendre comme un traitement architectural résultant de l'emploi d'un matériau, d'une variation de texture de celui-ci, ou d'une teinte.

Lambrequins

Pièce d'ornement découpée soit en bois soit en métal, bordant un avant-toit en saillie ou le haut d'une fenêtre, généralement pour cacher l'enroulement du store. Ci-dessous, un lambrequin sur une lucarne.



Limite d'emprise de la voie

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le(s) terrain(s) contigu(s). Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- Les éléments de modénature
- Les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre.
- Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- Les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade (**le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout de la toiture pour une toiture traditionnelle soit à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, soit au faîtage dans le cas de façade pignon)**, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain sauf mention contraire au règlement.

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives latérales et d'autres part, celles applicables à la limite séparative de fond de terrain.

Linteau

Le linteau est un élément architectural qui sert à soutenir les matériaux du mur au-dessus d'une baie, d'une porte ou d'une fenêtre.

Local accessoire

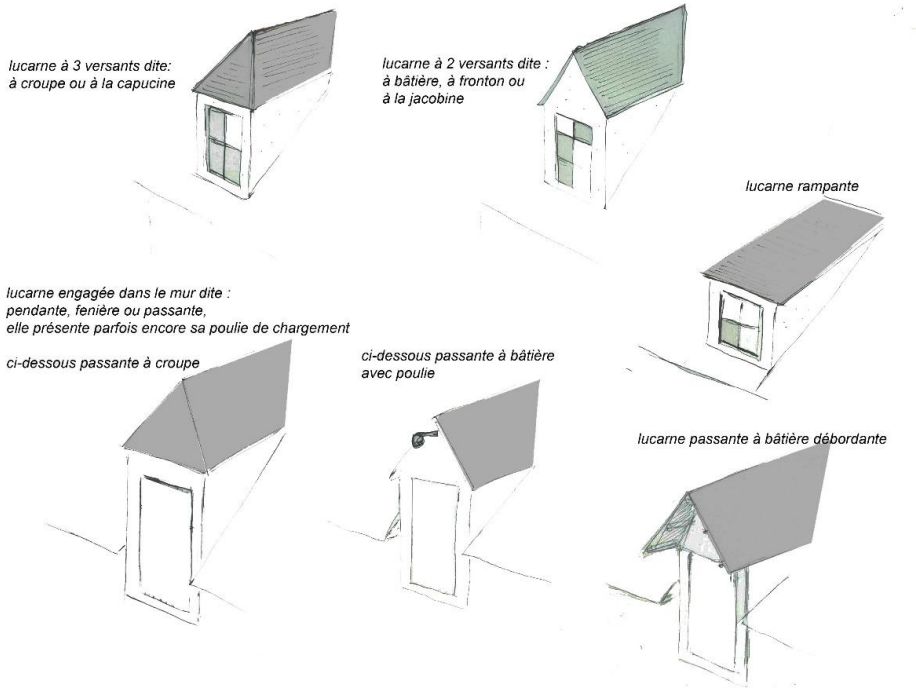
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Loggia

Une loggia est un lieu extérieur situé généralement en étage, couvert, en retrait par rapport à la façade principale. Elle comprend au minimum une face fermée et communique généralement avec le logement attenant.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. Elle peut prendre différentes formes.



Matériau imperméable

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Meulière

Pierre calcaire à surface rugueuse employée en maçonnerie. Une maison en meulière est une maison dont la maçonnerie est constituée de pierres meulières avec des joints réalisés par rocaillage. Il s'agit notamment de certaines villas construites au début du XX^{e} siècle.





Modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Afin de tenir compte des caractéristiques paysagères et urbaines des différents tissus bâtis du territoire, et afin de préserver et valoriser l'identité de chaque cadre de vie existant, les règles d'implantation des constructions par rapport

aux voies et emprises publiques sont exprimées sous la forme de modèles architecturaux schématisés en trois dimensions à titre d'illustration et associant pour chacun d'eux des règles imposées aux futures constructions et aménagements.

Les règles associées aux modèles qualitatifs d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux extensions et annexes des constructions existantes.

Ces règles d'implantation des constructions s'appliquent à l'ensemble des voies ou emprises publiques (selon la définition « voie et emprise publique » ci-après).

Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions s'appliquent aussi bien aux voies existantes et aux voies à créer.

Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Modénature
Disposition de l'ensemble des moulures qui composent le décor dans la façade.

Moellon
Petit bloc de pierre calcaire, plus ou moins bien taillé, utilisé pour la construction.

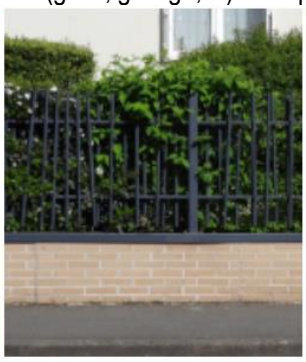
Mortier
Mélange obtenu à l'aide d'un liant, de granulats avec adjonction d'eau et éventuellement de pigments utilisés pour lier, enduire ou rejointoyer.

Motif paysager
Un « motif paysager » est à comprendre au sens du présent règlement comme un aménagement à dominante végétale qui contribue à l'insertion paysagère des constructions tout en remplissant un ou plusieurs rôles en termes d'usages, d'accueil de la biodiversité, de gestion hydraulique, de production vivrière.

Moulure
Partie saillante qui sert d'ornement dans un ouvrage d'architecture, de menuiserie, etc. en en soulignant les formes.

Mur-bahut

Élément de clôture qui prend la forme d'un mur en maçonnerie de faible hauteur sur lequel repose un autre élément de clôture de nature différente (grille, grillage,…). Une plaque en béton n'est pas considérée comme un mur-bahut.



Mur pignon
Mur porteur dont les contours épousent la forme des pentes du comble, par opposition au mur gouttereau.

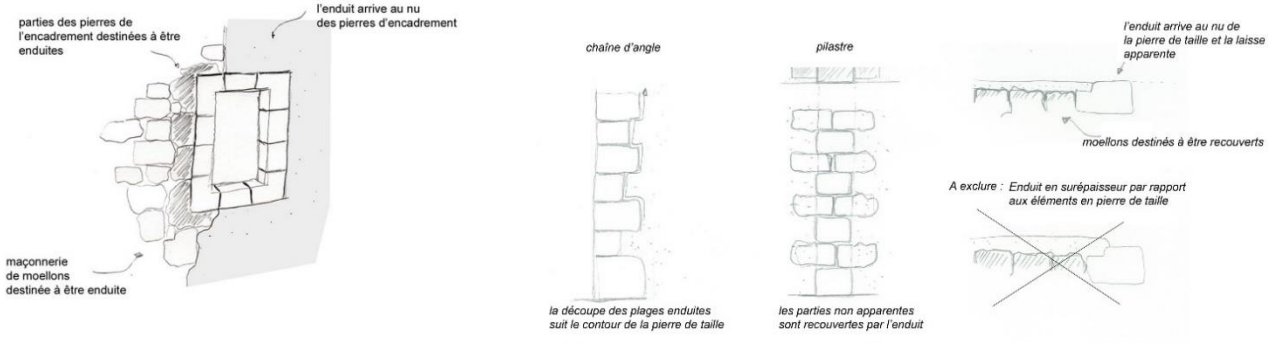
Mur gouttereau
Mur porteur situé sous l'égout du toit, par opposition au mur pignon.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Nu des encadrements
Lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre des enduits, cela signifie que l'enduit doit arriver dans le même plan que les matériaux encadrant la baie.



Opération d'ensemble

La notion d'opération d'ensemble (ou de projet d'ensemble) renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant **sur 5 logements ou 5 lots et plus** est considérée comme une opération d'ensemble ou un projet d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Ordonnancement d'un bâti ou d'une façade

Composition rythmée et harmonieuse des différentes parties d'un ensemble architectural.

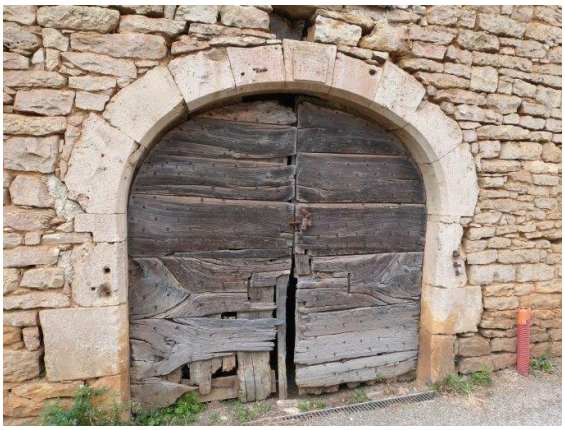
Partie sommitale

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Perron
Un perron est un petit escalier de pierre, qui peut se limiter à 3 ou 4 marches se terminant parfois par une plate-forme devant l'entrée principale d'un bâtiment ou donnant sur une terrasse.

Porte charretière

Une porte charretière est une baie dans la façade d'un bâtiment, par laquelle les véhicules (historiquement les charrettes, aujourd'hui les engins agricoles ou les voitures) peuvent passer.



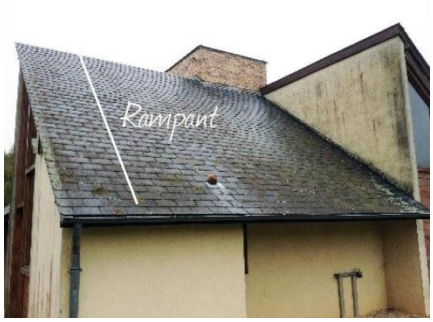


Piédroit (ou Pied-droit)

Montant sur lequel repose le couvrement d'une baie.

Rampant

Il s'agit de **la partie de la toiture entre la gouttière** (ouvrage, en métal ou matière plastique, servant à la récolte des eaux pluviales à l'égout d'un toit) **et le faîtage** (ligne de couverture la plus haute d'un toit et qui est déterminée par la rencontre de deux versants). Les rampants de toiture sont les parties les plus inclinées du toit.



Recomposition :

C'est l'aménagement d'un espace déjà artificialisé ou bâti, au même titre que le renouvellement urbain (cf définition de « renouvellement urbain »).

Reconstruction à l'identique

La notion de reconstruction à l'identique s'entend comme une possibilité ou une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli, tel qu'il avait été initialement autorisé.

Les conditions de la reconstruction à l'identique sont précisées par la loi (article L111-15 du code de l'urbanisme) complétée par de la jurisprudence. Une construction est considérée « identique » à celle d'origine lorsqu'elle présente un volume, une implantation, une surface, et une destination semblables. La nature des matériaux et l'aspect de la construction doivent aussi globalement être respectés mais de légères modifications sont possibles si celles-ci constituent une amélioration (remplacer une toiture en ardoise fibrociment par de l'ardoise naturelle par exemple).

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Renouvellement urbain

Le renouvellement consiste à recomposer un milieu déjà urbanisé, par le biais de démolitions, de reconstructions ou de simples rénovations.

Plus généralement en urbanisme, c'est une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

Résidences démontables

Les résidences démontables peuvent être de deux types :

- **Démontables ou transportables**, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, ce sont les habitations légères de loisirs : tipis, yourtes, roulottes, cabanes dans les arbres…

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

  - Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
  - Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
  - Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
  - Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager

En dehors des emplacements prévus ci-dessus l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

- **Démontables, et constituant l'habitat permanent de leur utilisateur** (yourtes, tinyhouse...) : les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins 8 mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (mobil home) et qui ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Les résidences mobiles de loisirs ne doivent pas être confondue avec l'habitation légère de loisirs.

Restauration

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme et/ou son éclat à une construction.

Travaux de remise à l'état initial ou au plus ancien connu. Cette appréciation doit se faire à l'appui des éléments qui sont à la disposition des propriétaires (photographies, permis de construire…) ou de la collectivité qui peut disposer de photographies anciennes, notamment pour les bâtiments « signaux » des communes (école, église, ancienne épicerie …).

Ruine

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes…). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation. *Voir la définition de restauration, de rénovation et de réhabilitation.*

Socle

Premier niveau d'un bâtiment en comportant plusieurs. Il sert de support à des étages supérieurs occupant une surface projetée au sol inférieure.

Soubassement

Partie inférieure d'une construction, souvent en légère saillie (quelques centimètres) par rapport au nu de la façade. Parfois traité en enduit pour protéger la maçonnerie contre les éclaboussures des eaux pluviales provenant du toit.

Surface artificialisée

Les espaces artificialisés* sont constitués des surfaces au sol occupées par les constructions* mais aussi, dès lors qu'ils constituent des surfaces imperméables :

- des espaces aménagés autour des constructions*
- des accès*, surfaces de stationnement, aires de circulation,
- des terrasses, aires de stockage et autre surface dès lors qu'elles sont imperméables.

Terrain naturel

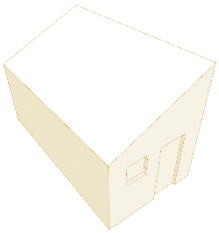
C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Toiture à un pan

Une toiture à un pan, aussi appelée « toiture monopente » dispose d'un seul versant incliné. Ces toitures ne sont pas des toitures terrasses.



Tôle ondulée

Plaque d'acier de faible épaisseur ondulée, nervurée ou plissée. Elle est utilisée en couverture ou en bardage et parfois appelée « bac acier ».

Lorsque son usage est encadré par le règlement, ce matériau ne pourra être autorisé que dans le cadre d'un traitement rappelant l'aspect du zinc ou d'un projet architectural contemporain avec un matériau de qualité.

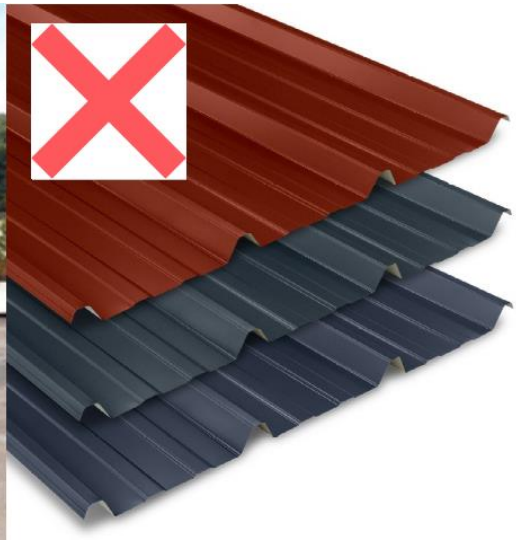
Exemples pouvant être autorisés :



Photos 1 et 2 : bac acier reprenant l'aspect du zinc à joint debout / Photo 3 : tôle présentant des ondulations de faible largeur, dite tôle « petites ondes »

Exemples ne pouvant pas être autorisés :





Bac acier nervuré

Travée

Espace entre deux poutres ou deux murs rempli par un certain nombre de solives.

Trumeaux

La partie d'un mur, d'une cloison comprise entre deux baies. A l'intérieur d'un bâtiment, il s'agit d'un panneau, revêtement (de menuiserie, de glace, peinture ornementale, etc.) qui occupe cet espace.

Tuiles de rive

Tuiles disposées le long de la rive du toit, terminées par une tuile d'about de rive.





Tuiles faîtières

Tuiles disposées sur le faîtage du toit. Elles peuvent être décorées de lambrequin comme ci-dessous.



Type industriel

La notion de type industriel fait référence à l'utilisation de matériaux issus de la révolution industrielle, comme le métal, parfois allié à la brique, comme élément de structure. C'est également la notion de verrière ou grands vitrages à montants métalliques fins, faisant référence à l'utilisation de ces mises en œuvre pour éclairer les ateliers de certaines manufactures entre autres.

Unité foncière

Une unité foncière est composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

Vernaculaire (architecture)

L'architecture vernaculaire est un style architectural conçu en fonction des besoins locaux, de la disponibilité des matériaux de construction et des traditions locales. Au moins à l'origine, l'architecture vernaculaire n'utilisait pas d'architectes formels, mais s'appuyait sur les compétences de conception et la tradition des constructeurs locaux. Cependant, depuis la fin du 19ème siècle, de nombreux architectes professionnels ont travaillé dans ce style.

Voies ou emprises publiques

Cette définition vise à faciliter l'application des règles d'emprises au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques qui jouxtent les constructions. **Ces voies doivent être ouvertes à la circulation et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…)**

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés lorsqu'elle existe, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.…

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.