

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de LE LOUROUX (37)

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de LE LOUROUX (37) relative au projet d'enregistrement d'exploiter d'une installation de concassage-criblage de déchets inertes au lieu-dit « La Turmelière »

PLU de LE LOUROUX

Approbation du PLU le 20 février 2007

02a – Règlement écrit – zone N



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du 17 décembre 2018

approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE LOUROUX.



ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

Les secteurs Nh correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui sont le plus souvent d'anciens sièges d'exploitation agricole, ...

Dans ces secteurs la restauration, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés :

- soit à usage d'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...),
- soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants.

Les secteurs Nha correspondent aux groupements d'habitation pouvant être étendus et/ou densifiés.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

Le secteur NL est un secteur ouvert pour une activité de loisirs et de tourisme. Les constructions autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de loisirs et de tourisme de plein air, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site.

Le secteur Ns correspond à l'espace naturel sensible du Conseil Général et à sa zone de préemption, institués autour de l'étang de Le Louroux, et qui a pour objet la protection, la gestion et l'ouverture au public de cet espace.

Le secteur Nx correspond au site de stockage et de traitement des déchets inertes géré par la société AVTP au lieu-dit La Turmelière ainsi qu'à son extension envisagée.

La zone N peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs Nh, Nha, NL, Ns et Nx, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N :

- les équipements et ouvrages d'infrastructures, en particulier ceux qui sont liés à la gestion des voies d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais ne sont admis que dans la mesure où ils ne font pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique, pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux.
- la réalisation des équipements nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs Nh, en plus des dispositions précédentes :

- la restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée et le changement de destination des bâtiments existants :
 - pour les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôte, ... accueillant du public (sous réserve du raccordement du bâtiment au réseau public d'eau potable),
 - pour de l'habitat individuel privé,
 - pour des activités, services compatibles avec les bâtiments existants et ne générant pas de nuisances d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens

Dans les secteurs Nha, en plus des dispositions admises dans l'ensemble de la zone N et dans les secteurs Nh, est autorisée, la construction de nouvelles habitations individuelles et de leurs annexes.

Dans le secteur NL, les constructions autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de loisirs, de sports et de tourisme de plein air, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site.

Dans le secteur Ns, les constructions et ouvrages autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de protection, de gestion et d'ouverture au public, dans un cadre pédagogique, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site, ainsi que la réhabilitation et le changement de destination des ouvrages et constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

Dans le secteur Nx, sont autorisées les installations liées à l'activité de broyage, concassage et criblage des gravats ainsi que les exhaussements liés au stockage des matériaux (déchets inertes).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être accessible d'une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Réseau public inexistant

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration ...).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article N4₂.

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

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Les constructions principales nouvelles et les extensions doivent respecter une marge de recul minimale de 5 m mesurée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Toutefois, l'implantation à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
 - lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement,
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits.

Cas particuliers :

Dans le cas de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, l'implantation peut être conservée si cette dernière ne fait pas saillie par rapport à l'alignement. Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

Dans les secteurs Nh et Nha, les constructions nouvelles seront éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur, avec un minimum de 4 m.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEURS

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder :
 - 4,50 mètres à l'égout du toit (1,5 niveaux + comble).
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

- Les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, antennes radio-téléphoniques, ...) ne sont pas soumis à la règle des hauteurs.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- les terrassements devront être exécutés dans le sens d'une économie optimale,
- une unité et une qualité de matériaux employés.

Dans les secteurs Nh, Nha :

2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers ...), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien, en particulier les modénatures (proportions et dispositions des moulures, corniches) doivent être maintenues.

3. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines de qualité.

Matériaux

- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés ils doivent conserver leur caractère d'origine.

- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur d'assise (de 0.27 à 0.33 mètres), et les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;

- Sont interdits :
 - Tous les matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu,
 - Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint,
 - Tous les matériaux précaires,
 - Les bardages métalliques pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Pour les bâtiments à usage d'activités peuvent être autorisés :
 - Le bardage bois traité, peint ou patiné,
 - Le bardage métallique, pour la teinte se reporter au nuancier joint.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que celle des enduits traditionnels enduits (teinte naturelle dans les tons de « pierres du pays »). Les enduits seront réalisés à la chaux, dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellons) et en couche de finition sur les supports parpaings et ciments.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture ; la teinte chêne naturelle et les finitions colorées ou lasurées sont autorisées.
- Les teintes vives ou criardes et le blanc pur sont interdits,

Percements

- La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :
 - En règle générale, les baies seront rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum ; à l'exception des entrées de garages.
 - Les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

4. Toitures

Aspect

- Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux, ou quatre pans. En cas de croupes, leur pente sera supérieure à celle des longs pans.

Pentes

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente supérieure à 40°,
- les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant,
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - Si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les projets de style contemporain,
 - Pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
 - Pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

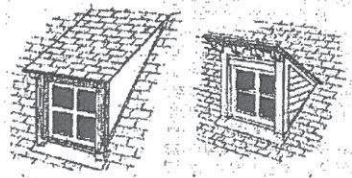
Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - Pour les constructions à usage d'habitation :
 - L'ardoise naturelle de petite taille ou d'aspect similaire ;
 - La tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), de petite taille ou d'aspect similaire.
 - Pour les bâtiments à usage d'activités, en plus des matériaux précédents :
 - Le bac acier ; pour la teinte se reporter au nuancier joint.
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
 - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles ondulées et l'aluminium,

- les tuiles mécaniques ondulées, les tuiles canal ou les matériaux d'aspect similaire,
- toutes parties translucides en couverture.

Ouvertures

- Les ouvertures dans les combles seront principalement constituées par des lucarnes, en façade sur rue.
- Les lucarnes existantes traditionnelles seront maintenues et restaurées.
- Les lucarnes nouvelles doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que large, généralement 0,80 m X 1,15 m.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - Les lucarnes rampantes et les chiens assis,



extrait du Dicobat

- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte.

5. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, la clôture doit être constituée soit :
 - d'un muret bas surmonté ou non d'une grille dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximum de 2.00 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1.00 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
 - Une haie vive d'essences locales rustiques doublées ou non d'un grillage, posé sur cornières métalliques (couleurs vertes) ou bois peint, patiné ou traité.
- En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être soit :
 - Un grillage, posé sur poteaux métalliques (couleurs vertes ou galvanisées) ou bois peint, patiné ou traité, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, pouvant surmonter un muret bas d'une hauteur maximale de 50 cm.
 - Un mur d'une hauteur minimale de 1.50 m et maximale de 2.00 m,
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques horizontaux, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en matériaux enduits, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles traditionnelles remarquables existants seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (pour la teinte se reporter au nuancier joint).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer à la clôture.

6. constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps,
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent. Le bardage en bois traité, peint ou patiné est admis.

- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

7. Abris de jardins

- Leur volume général et leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec celui de la construction principale.

8. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures seront constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte, si possible, que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les vitrages tant en parties verticales qu'en parties rampantes seront à privilégier aux matériaux translucides en « polycarbonate ».

Dans le secteur Ns :

- En plus des dispositions précédentes pour la restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée et le changement de destination des bâtiments existants, sont notamment autorisées, les constructions (ossature et matériaux bois, toiture bac acier ou matériau similaire) sur structures pilotis (notamment béton), la réalisation de passerelle bois ... s'intégrant dans le milieu environnant.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Il sera aménagé au moins 2 places par logement créé, dans le cas d'un changement d'affectation de la construction ou dans le cas d'une construction nouvelle.

Dans les secteurs NL et Ns :

- Le stationnement doit correspondre à la taille et aux besoins du projet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans toutes les parties figurées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Les espaces libres de construction :

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations d'essences locales.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, de plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

Dans le secteur Nx :

- En périphérie du secteur donnant sur un espace public ou sur une parcelle agricole, il doit être planté une haie à caractère champêtre atténuant la perception des dépôts de matériaux.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

COMMUNE DE LE LOUROUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'Urbanisme

Jean-Pierre LOURS
Urbaniste O.P.Q.U.
Architecte D.P.L.G.
D.E.A. analyse &
aménagement
06 . 08 . 42 . 83 . 12

Eve PELLAT PAGÉ
Urbaniste Géographe
Qualifiée O.P.Q.U.
Membre de la S.F.U.
C.E.A.A. Patrimoine
06 . 12 . 70 . 05 . 23

Yves MORLAND
Architecte D.P.L.G.
D.E.A. analyse &
aménagement
06 . 08 . 41 . 33 . 25

MODIFICATIONS :

Février 2007 : suite à la consultation des services de l'Etat et à l'enquête publique

402

Septembre 2005

ÉLABORATION PRESCRITE EN DATE DU 13 OCTOBRE 2004
PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ EN DATE DU 15 MARS 2006
DOSSIER APPROUVÉ EN DATE DU 20 FÉVRIER 2007



SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	2
Titre 2 :	7
Zone Ua : centre bourg	8
Zone Ub : secteur du « Gaillard »	20
Titre 3 :	30
Zone 1AU : zone à urbaniser en priorité	31
Zone AU : zone à urbaniser, future	41
Zone A : zone agricole	44
Zone N : zone naturelle et forestière	50
Annexes	59
Lexique	60
Nuancier de couleurs / annexe article 11 de chaque zone	61

TITRE 1

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de LE LOUROUX.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme exception faite pour les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexé au P.L.U. s'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U..
- 3) Les règlements de lotissements s'ajoutent aux règles propres du P.L.U..
- 4) Implantation des constructions aux regards des grands axes routiers
En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et en dehors des espaces urbanisés, à l'exception des dispositions figurant au plan dans les secteurs d'entrées de ville, les axes des voies rapides et des routes classées à grande circulation à partir desquelles s'applique l'interdiction de construction sont :
 - dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation : route départementale 50

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux réseaux d'intérêt public, aux constructions d'exploitation agricole et aux adaptations, aux changements de destination et aux réfections de constructions existantes.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- **Les zones urbaines « zones U » (Ua, Uah, Uap, Ub) :** secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **Les zones à urbaniser « zones AU » (1AU et AU) :** secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de

cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les zones agricoles « zones A »** : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- **Les zones naturelles et forestières « zones N » (Nh, Nha, NI et Ns)** : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent le présent règlement font l'objet du titre II, les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Le plan de zonage comporte également les terrains inscrits comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L. 130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L.123-1, L.123-17, L.423-1 et suivants, R.123-10, R.123-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1° Bâtiments existants à la date de publication du P.L.U. :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles ;

2° Bâtiments publics et équipements d'infrastructure :

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, ni aux équipements d'infrastructure : cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.

De même, sont exemptés des règles 6 à 10 du règlement de zone, les clochers d'églises, les minarets de mosquée, beffrois et équipements d'infrastructure, tels que châteaux d'eau, antennes, équipements sportifs... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3° Hauteur des constructions :

Pour le calcul de la hauteur par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

- la hauteur du bâtiment à construire doit être mesurée à partir du sol naturel, à l'emplacement de la construction projetée ;
- lorsque la voie est en pente, les bâtiments seront divisés en sections de 25 mètres et les hauteurs seront prises au milieu de chaque section ;

4° Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres, dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier ; de plus, par arrêté préfectoral en date du 17 février 2005 : « tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0.5 hectares est soumis à autorisation administrative ».

ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE. Décret n° 86. 192 du 5 février 1986

« Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet, qui consulte le directeur des Antiquités.

En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du Préfet, dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus. »

De plus, la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a fondamentalement modifié ce régime juridique, considérant que l'archéologie préventive est une composante à part entière de la recherche archéologique.

NOTA

Chaque chapitre des titres II et III

comporte 14 articles traitant des rubriques ci-après :

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

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voiries
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

*

TITRE 2

ZONE Ua

La ZONE Ua est la partie urbaine du territoire communal correspondant au centre bourg de Le Louroux.

Les constructions anciennes, denses sont principalement implantées en ordre continu à l'alignement des voies. Les constructions plus récentes qui constituent les extensions du centre bourg, au Nord le long de la RD 50 et à l'Est le long de la route de Sainte-Maure de Touraine, sont implantées en ordre discontinu et principalement en retrait par rapport à l'alignement des voies.

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat, de commerces et de services (mairie, poste, salle des fêtes, école, maison de pays...).

Le secteur Uah est situé au Nord de l'étang, dans le prolongement de constructions déjà existantes, le long de la route de Sainte-Catherine de Fierbois ; il nécessite des dispositions particulières en terme d'implantation par rapport aux limites séparatives et de volumétrie, pour une insertion harmonieuse dans l'environnement et afin de ménager des vues vers l'espace naturel au Sud.

Le secteur Uap correspond au site de l'ancienne ferme prieurale ; tout projet dans ce secteur est subordonné à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ua, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel et agricole ;
- les lotissements à usage exclusif d'activités ;
- les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux exploitations artisanales ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- l'utilisation comme habitat permanent, du camping, caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone (non liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
 - les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;

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

Dans l'ensemble de la zone Ua :

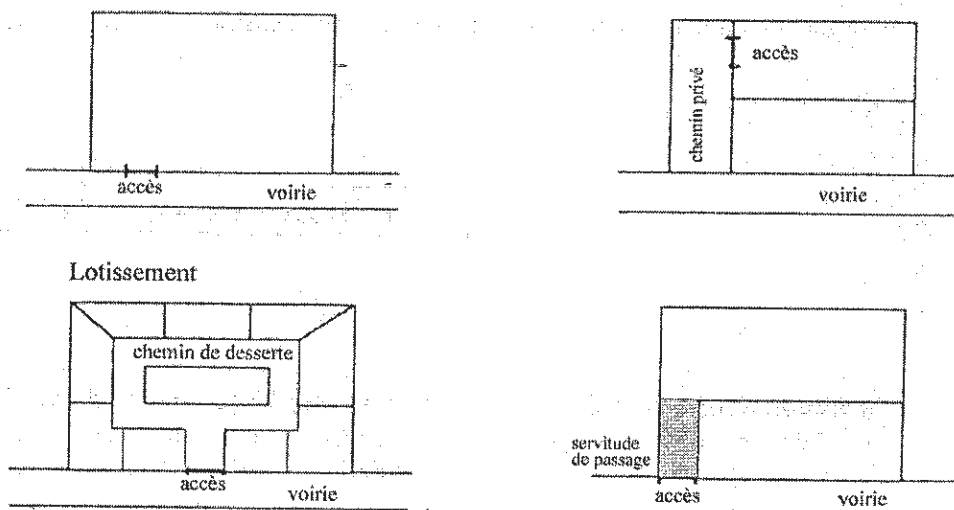
- les constructions et les installations tels que boxes pour véhicules, parkings, chaufferies, etc., à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;
 - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les aménagements conservatoires des bâtiments et installations existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone ;
- les abris de jardins d'une surface au sol maximale de 9 m² ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- L'accès devra avoir une largeur minimum de 3,50 mètres jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 mètres praticables, au-delà.
- Toute nouvelle sortie directe sur la RD 50 est interdite.



Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur.

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En présence du réseau d'assainissement collectif

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3 - Eaux pluviales

Réseau collectif existant

Toute construction nouvelle doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau.

Réseau collectif inexistant

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).

ARTICLE Ua 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles devront être édifiées à l'alignement des voies existantes ou futures, si le P.L.U. prévoit un élargissement ou une création de voie.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
 - lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement,
 - pour permettre l'extension d'une construction si celle-ci n'est pas implantée à l'alignement,
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits,
 - pour les annexes.

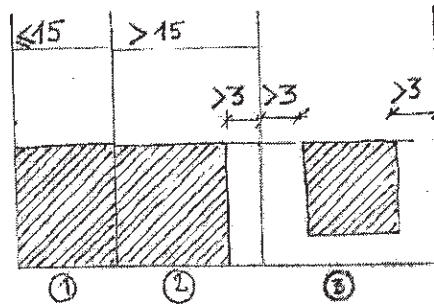
Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

dans l'ensemble de la zone Ua, à l'exception du secteur Uah :

1. Lorsqu'il y a obligation de les édifier à l'alignement, les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, l'implantation sur une seule limite latérale est autorisée sur les terrains dont la largeur est supérieure à 15 mètres, avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.
3. Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.

**Dans le secteur Uah :**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 10.00 m entre l'ouvrage et la limite opposée.

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur du bâtiment le plus haut. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ua 9 –EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE Ua 10 - HAUTEURS

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel en bordure de la voie publique desservant la parcelle.

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes) ne peut excéder au faîtage ou aux acrotères des superstructures :
 - **Dans l'ensemble de la zone Ua, à l'exception du secteur Uah :**
 - 2 niveaux + comble pour l'ensemble des constructions, soit 6.00 m à l'égout du toit ;
 - **Dans le secteur Uah :**
 - 3.00 m à l'égout du toit, pour l'ensemble des constructions.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 mètres,
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article Ua 14.
- Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : dans le périmètre de 500 mètres autour de la ferme prieurale et de la croix du cimetière, l'ensemble des autorisations de travaux et permis de construire sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si l'esprit de la construction à y édifier n'est pas de nature à s'adapter à la configuration de la parcelle, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

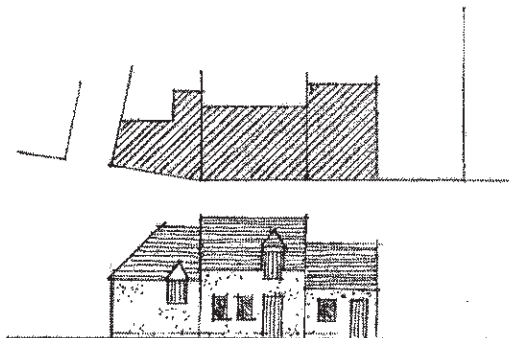
2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers...), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures (proportions et dispositions des moulures, corniches) doivent être maintenues.

3. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinant devra être recherchée,
- dans la mesure du possible, les constructions devront traduire le rythme du parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines.



4. Façades

Les soubassements et les façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines de qualité.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur d'assise (de 0,27 à 0,33 mètres).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre, aucun joint vertical à moins de 25 centimètres de l'arrête vive.
- Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités, en plus des prescriptions précédentes, peut être autorisé le bardage bois patiné ou lasuré ;
- Sont interdits :
 - tous les matériaux ajoutés à la façade originelle ;
 - tous les matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable ou ocré). Les enduits seront réalisés à la chaux, dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellons), et en couche de finition sur les supports parpaings et ciments, ou produits d'aspect similaire.
- L'enduit blanc pur est interdit.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture,

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- les baies seront rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum, à l'exception des entrées de garages et des vitrines commerciales ;
- les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

5. Toitures

Aspect

Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux ou quatre pans. En cas de croupes, leur pente sera supérieure à celle des longs pans.

Pente

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,

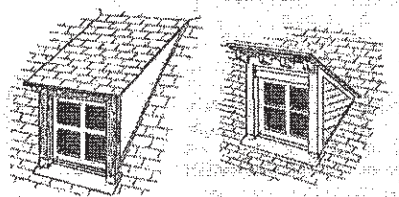
- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
- pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie, sans représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation :
 - l'ardoise naturelle ou matériau d'aspect similaire ;
 - la tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².
 - pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités, le bac acier. Pour la teinte se reporter à la liste du nuancier joint.
- Sont interdits pour toutes les constructions
 - les matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
 - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles ondulées et l'aluminium,

Ouvertures

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges, généralement 80 X 115 centimètres.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - Les lucarnes rampantes et les chiens assis,



Extrait du Dicobat

- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,
- Les châssis de toit non encastrés, et ceux dont la largeur est supérieure à 78 cm,

6. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants remarquables (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver. Si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail. Dans ce cas ils se termineront soit par un pilastre, soit par une chaîne de pierre harpée.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, la clôture doit être soit :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m, par rapport au niveau de la voie. Les murs seront réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits.
- un muret bas surmonté d'une grille dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximale de 1,50 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur maximale de 0.70 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
- En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être soit :
 - un mur plein d'une hauteur maximum de 1.80 m par rapport au niveau du terrain,
 - une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posé sur poteaux métalliques de couleur verte. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre, maçonnerie traditionnelle, enduite au mortier de chaux et sables ou en matériau enduits, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles traditionnels remarquables existants seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur,
- Les portails ou portes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants. Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.

7. Constructions annexes

Aspect

- Les constructions annexes (garages, appentis, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Leur volume général doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Pente

- Pour les annexes accolées à la construction principale, leur pente de toit doit être, dans la mesure du possible, identique à cette dernière, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits :
 - les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment ;
 - les murs de parpaings non enduits ;
 - l'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

8. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures seront constituées d'éléments « fins » de même nature si possible, et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les matériaux translucides en « polycarbonate » seront à proscrire au profit de vitrages adaptés tant en parties verticales qu'en parties rampantes.

9. Abris de jardins

- Leur volume général doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

10. Commerces

- Les devantures commerciales anciennes, présentant un caractère architectural de qualité, seront, dans la mesure du possible, conservées et restaurées.
- Les commerces devront observer les prescriptions suivantes :
 - Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau des immeubles anciens. Elles doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée ;
 - L'agencement de la devanture devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs correspondra, pour le rez-de-chaussée, à celui des éléments porteurs des étages supérieurs ;
- Des tentes ou bannes mobiles pourront être autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition d'être dissimulées en position de fermeture, sauf impossibilité technique justifiée, de respecter les règles de coloration énoncées plus haut et de ne porter aucune publicité (marques).

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé :

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus ou dans le cas d'immeuble collectif de plus de 5 logements. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins et des capacités foncières.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existant avant la date de publication du P.L.U., lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minime n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10% de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation mineure devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant eu regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

➤ Les espaces libres de construction :

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

➤ Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

➤ La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

➤ L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

➤ Dans le secteur de Beauvais, afin de traiter l'entrée de bourg Sud, le long de la RD 50, un traitement paysager sera réalisé sur une bande minimum de 20 mètres, composé de plantations d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone Ua il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE Ub

La ZONE Ub correspond au « lotissement » du Gaillard, situé au Nord du bourg, à proximité de la route départementale 50. Ce secteur sans composition nécessite un aménagement structurant.

Les constructions y sont implantées, principalement, en retrait par rapport à l'alignement des voies.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activités industrielles, agricoles et commerciales ;
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- l'utilisation comme habitat permanent, du camping, caravanning, dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité existante dans la zone ;
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
 - les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaire à l'activité et à la vie de la zone ;

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

Dans l'ensemble de la zone Ub :

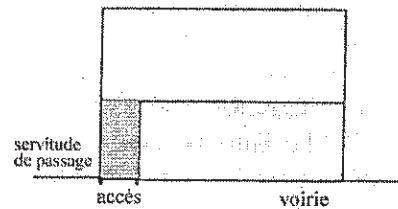
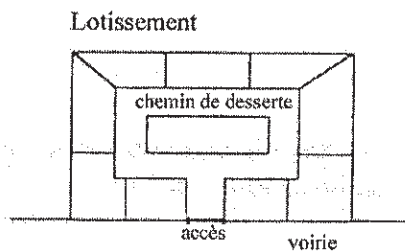
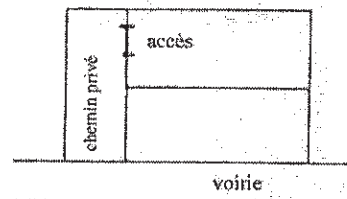
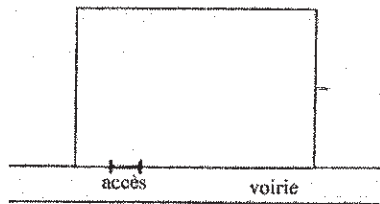
- les constructions et les installations tels que boxes pour véhicules, parkings, chaufferies, etc., à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;
 - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone ;
- les abris de jardins d'une surface au sol maximale de 9 m² ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- L'accès devra avoir une largeur minimum de 3,50 mètres jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 mètres praticables, au-delà.



Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Réseau collectif inexistant

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).

ARTICLE Ub 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Ub4₂.

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Implantation en retrait de l'alignement des voies

- Toute construction devra être édifiée à au moins :
 - 5 mètres de l'alignement pour les maisons individuelles et leurs annexes ;
 - 6 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
 - pour les constructions desservies par un chemin ou accès privé (servitude de passage, chemin privé...)

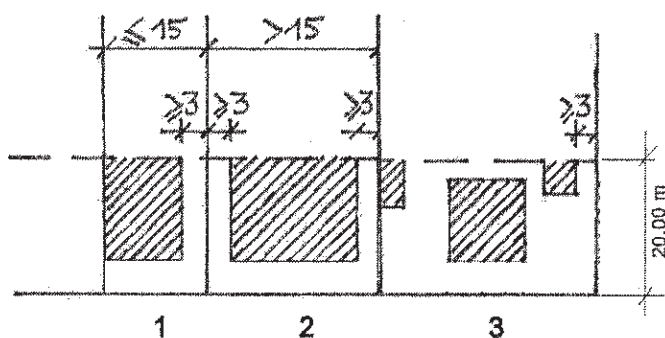
Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de péril, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie qui dessert la parcelle :

1. Dans le cas où la parcelle a une façade inférieure ou égale à 15 mètres ; sur une au moins des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée ;
2. Dans le cas où la parcelle a une façade supérieure à 15 mètres : en limite séparative, ou en retrait, dans ce dernier avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée,
3. Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.



- Les constructions principales doivent être implantées au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de la limite séparative, côté accès, dans le cas d'un terrain accessible par un chemin ou accès privé (second rang).

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur du bâtiment le plus haut. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder :
 - 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEURS

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel en bordure de la voie publique desservant la parcelle.
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes) ne peut excéder au faîtage ou aux acrotères des superstructures :
 - 2 niveaux + comble pour les constructions à usage d'habitation.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article Ub 14.
- Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si l'esprit de la construction à y édifier n'est pas de nature à s'adapter à la configuration de la parcelle, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,

3. Façades

Les soubassements et les façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits :
 - tous les matériaux ajoutés à la façade originelle ;
 - tous les matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts ;
 - le bardage métallique.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable ou ocré).
- L'enduit blanc pur est interdit.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture,

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- Les baies seront rectangulaires et verticales, à l'exception des entrées de garages ;
- Les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

4. Toitures

Aspect

Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux ou quatre pans. En cas de croupes, leur pente sera supérieure à celle des longs pans.

Pente

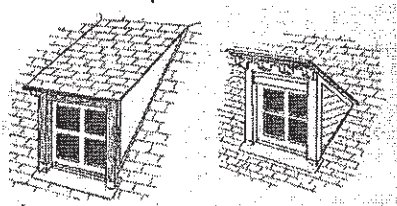
- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie, sans représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - l'ardoise naturelle ou d'aspect similaire,
 - la tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), ou d'aspect similaire,
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
 - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles ondulées et l'aluminium.

Ouvertures

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - Les lucarnes rampantes et les chiens assis,



Extrait du Dicobat

- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,

5. Clôtures

Aspect

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- sur voie publique, la clôture doit être soit :
 - un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m, par rapport au niveau de la voie. Les murs seront réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits.

- un muret bas surmonté d'une grille dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximale de 1,80 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur maximale de 0.70 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
- en limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être :
 - une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posé sur poteaux métalliques de couleur verte, ou poteaux en bois. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre, maçonnerie traditionnelle, enduite au mortier de chaux et sables ou en matériau enduits, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur,
- Les portails ou portes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants. Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (Confère le nuancier des couleurs).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.
- Les portails d'accès doivent être édifiés, en recul, à au moins 5 m de l'alignement.

7. Constructions annexes

Aspect

- Les constructions annexes (garages, appentis ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Leur volume général doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Pente

- Pour les annexes accolées à la construction principale, leur pente de toit doit être, dans la mesure du possible, identique à cette dernière, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits :
 - les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - l'édification de murs de parpaings non enduits
 - l'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

8. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

- Les ossatures seront constituées d'éléments « fins » de même nature si possible, et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les vitrages tant en parties verticales qu'en parties rampantes seront à privilégier aux matériaux translucides en « polycarbonate ».

9. Abris de jardins

- Leur volume général doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé :

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places, dans le cas de réalisations d'ensembles comportant plus de 10 logements collectifs ou dans les lotissements de 5 lots et plus. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant eu regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces libres de construction :

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

TITRE 3

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle ou non équipée, où l'urbanisation est prévue sous forme d'opérations d'une certaine importance, autorisées sous conditions spéciales.

Les zones 1AU sont réservées pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel isolé ou groupé.

De plus, la mixité entre les constructions, d'une part à usage d'habitat et d'autre part à usage d'activités ou de services est incitée.

Les secteurs 1AU pourront être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U., ils correspondent respectivement :

- aux secteurs naturels 1AU1n et 1AU1s « rue Souffrette », situés à l'Ouest du bourg, en direction de Sainte-Maure de Touraine ;
- au secteur naturel 1AU2 « Le Parc », situé au Sud Est du bourg, en direction de Manthelan ;
- au secteur naturel 1AUb1 de « Beauregard », situé au Nord est du bourg, le long de la route départementale 83 ;
- au secteur naturel 1AUb2 du « Bois Hardeau », situé au Nord Est du bourg, à l'Est du lotissement du Gaillard.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions individuelles isolées à usage d'habitation ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble ;
- les constructions à usage industriel, agricole ;
- les lotissements à usage exclusif d'activités ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping et le caravanning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal,
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
 - les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaire à l'activité et à la vie de la zone.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les zones 1AU sont réservées pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat de type individuel ou isolé), favorisant la mixité, celles-ci doivent être conçue de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers qui devront être étudiés, prévus en attente et dimensionnés à cet effet.

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où :

- un aménagement cohérent de la totalité du secteur de la zone concernée (voirie et réseaux divers, parcellaire, implantations et volumes, traitement paysager ...) est assuré, sans surface résiduelle.

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.

- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les abris de jardins d'une surface au sol maximale de 9 m² ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Dans l'ensemble de la zone 1AU

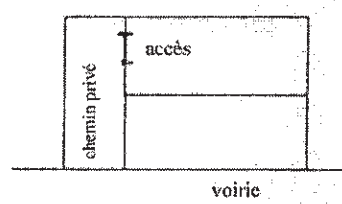
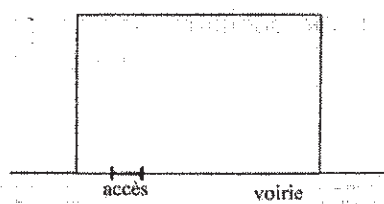
- L'accès devra avoir une largeur minimum de 3,50 mètres jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 mètres praticables, au-delà.

Dans les secteurs 1AU1s et 1AUB1

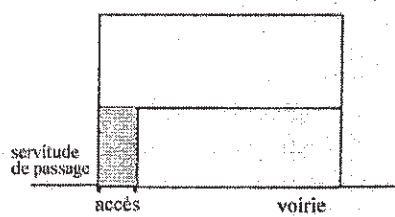
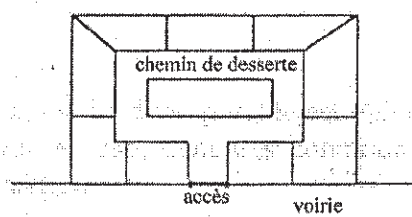
- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif direct à une voie publique ou privée.

Dans les secteurs 1AU1n, 1AU2 et 1AUB2

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.



Lotissement



Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général.

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En présence du réseau d'assainissement collectif

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif

- Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.
- Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3 - Eaux pluviales

Réseau collectif existant

Toute construction nouvelle doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau.

Réseau collectif inexistant

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article AU4₂.

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

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Toute construction devra être édifiée à au moins :
 - 5 mètres de l'alignement pour les maisons individuelles et leurs annexes ;
 - 6 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

De plus, dans le secteur 1AU1n :

- Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour les constructions desservies par un chemin privé (servitude de passage, chemin privé...)

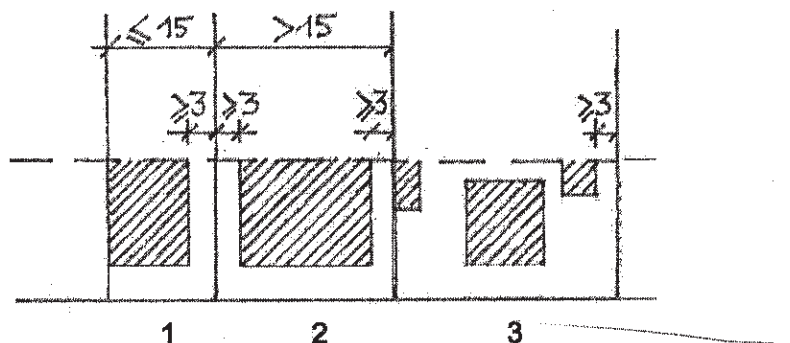
Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de péril, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées :

1. Dans le cas où la parcelle a une façade inférieure ou égale à 15 mètres ; sur une au moins des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée ;
2. Dans le cas où la parcelle a une façade supérieure à 15 mètres : en limite séparative, ou en retrait, dans ce dernier avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée,
3. Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.



Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur du bâtiment le plus haut. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEURS

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel en bordure de la voie publique desservant la parcelle.
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes) ne peut excéder au faîtage ou aux acrotères des superstructures :
 - 2 niveaux + comble, soit 6.00 m à l'égout du toit,
- De plus la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article 1AU 14.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si l'esprit de la construction à y édifier n'est pas de nature à s'adapter à la configuration de la parcelle, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles doivent présenter :

- une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- dans la mesure du possible, les constructions devront traduire la trame moyenne des parcelles voisines.

3. Façades

Les soubassements et les façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits :
 - tous les matériaux ajoutés à la façade originelle ;
 - tous les matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable ou ocre). Les enduits seront réalisés en couche de finition sur les supports parpaings et ciments, ou produits d'aspect similaire.
- L'enduit blanc pur est interdit.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture,

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- les baies seront rectangulaires et verticales, à l'exception des entrées de garages.
- les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

4. Toitures**Aspect**

Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux ou quatre pans. En cas de croupes, leur pente sera supérieure à celle des longs pans.

Pente

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente, si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie, sans représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

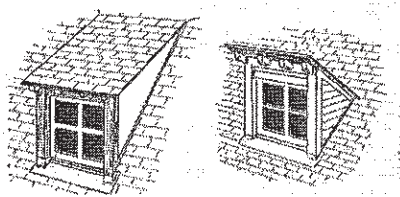
Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation
 - l'ardoise naturelle ou matériau d'aspect similaire ;
 - la tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), ou d'aspect similaire,
- Sont interdits pour toutes les constructions
 - les matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
 - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles ondulées et l'aluminium,

Ouvertures

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges, généralement 80 X 115 centimètres.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.

- Sont interdits :
 - Les lucarnes rampantes et les chiens assis,



Extrait du Dicobat

- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,
- Les châssis de toit non encastrés.

5. Clôtures

Aspect

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, la clôture doit être soit :
 - un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m, par rapport au niveau de la voie. Les murs seront réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits.
 - un muret bas surmonté d'une grille dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximale de 1,50 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur maximale de 0.70 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
- En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être :
 - une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posé sur poteaux métalliques de couleur verte. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre, maçonnerie traditionnelle, enduite au mortier de chaux et sables ou en matériau enduits, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails d'accès doivent être édifiés, en recul, à au moins 5 m de l'alignement.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur,
- Les portails ou portes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants. Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.

6. Constructions annexes

Aspect

- Les constructions annexes (garages, appentis, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Leur volume général doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Pente

- Pour les annexes accolées à la construction principale, leur pente de toit doit être, dans la mesure du possible, identique à cette dernière, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits :
 - les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment ;
 - les murs de parpaings non enduits ;
 - l'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

7. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures seront constituées d'éléments « fins » de même nature si possible, et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les vitrages tant en parties verticales qu'en parties rampantes seront à privilégier aux matériaux translucides en « polycarbonate ».

8. Abris de jardins

- Leur volume général doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des habitants, usagers ou visiteurs des constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour la construction à usage d'habitation, il sera aménagé :

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places, dans le cas de réalisations d'ensembles comportant plus de 10 logements collectifs ou dans les lotissements d'au moins 5 lots. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créé,

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant eu regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans l'ensemble de la zone 1AU

- Les espaces libres de construction :

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

De plus, dans le secteur 1AUb1 (secteur de Beauregard), les fonds de parcelles doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysagé, sur une bande de 5 mètres de large minimum, composé d'arbres de moyennes tiges d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle ou non équipée, où l'urbanisation est prévue sous forme d'opérations d'une certaine importance, autorisées sous conditions spéciales.

Elle est réservée pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel isolé ou groupé.

Elle nécessitera une modification du présent P.L.U. pour être ouverte à l'urbanisation.

Dans cette zone la mixité entre les constructions, d'une part à usage d'habitat et d'autre part à usage de petites activités ou de services est possible.

La zone AU correspond au secteur naturel situé au Nord du bourg, en arrière de la rue du cimetière.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs AU, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs AU, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU 10 – HAUTEURS

Sans objet

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES
BOISÉS CLASSÉS**

Sans objet

**SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU
SOL**

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE A

La zone A est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Seules peuvent être autorisées les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité agricole et à la diversification agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

On entend par diversification agricole :

- les activités d'accueil touristique (location de logements meublés, hébergement de plein air, prestations de loisirs, prestations de restauration...)
- et la valorisation des produits agricoles (transformation à la ferme, commercialisation des produits fermiers...).

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites, à l'exception des installations, bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; toutes occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et à la diversification agricole.

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

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées :

- les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'activité agricole et à la diversification agricole ;
- les changements de destination, l'aménagement, l'extension des bâtiments liés à l'activité agricole et à la diversification agricole (chambres d'hôtes, gîtes...) ;
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole de la zone et implantées à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments d'exploitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'agriculture ou à l'élevage ;
- les affouillements et exhaussements liés ou nécessaires aux constructions et installations liées à l'activité agricole ou forestière et aux équipements publics ou collectifs ;
- les aménagements conservatoires, les extensions mineures des constructions et installations existantes, et les annexes (dépendances, garages, ateliers, piscines...) extérieures à l'activité agricole à condition qu'ils ne nuisent pas au développement des activités agricoles ;
- la réalisation des équipements nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ;
- en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- L'accès doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Desserte :

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR-LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur

1 - Alimentation**Eau potable**

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordé au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales**Réseau public inexistant**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration, traitement...).

ARTICLE A 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article A4₂.

Sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES PUBLICS

- Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10 mètres.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Dans le premier cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

- Les bâtiments doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. La distance sera au minimum de 5 mètres.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, devra répondre aux règles de sécurité sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 – HAUTEUR

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 8,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage agricole,
 - 4.50 m à l'égout du toit (1,5 niveau + comble) pour les autres constructions.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

2. Façades

L'ensemble des façades sera traitée avec le même soin et de façon homogène. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits seront de teinte naturelle dans les tons ocrés, clairs ou foncés.
- Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles et les annexes des habitations, en plus des matériaux précédents, sont autorisés :
 - Le bardage métallique ; pour les teintes se reporter à la liste du nuancier joint,
 - Le bardage bois patiné et/ou coloré.
- Pour les abris d'animaux domestiques est autorisé :
 - Ossature et bardage bois patiné ou traité.

Sont interdits :

- toute imitation de matériaux telle que fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment non teinté, tôle ondulée, plastique ondulé, etc...
- les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails ponctuels d'architecture.

3. Toitures

Les matériaux devront être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées la tuile plate de pays (mécanique ou similaire), de teinte légèrement brunie et l'ardoise naturelle de petite taille ou similaire.
- Pour les abris d'animaux domestiques et les bâtiments à usage d'activités agricoles, en plus des dispositions précédentes, les bardeaux de bois et le bac acier, pour la teinte se reporter à la liste du nuancier joint.
- De plus, pour les bâtiments à usage d'activités agricoles sont autorisées les parties translucides, à concurrence de 20% maximum de la toiture, et selon les besoins pour les bâtiments à usage horticole et d'élevage.

Sont interdits :

- les matériaux étrangers à la région ;
- les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée...
- les matériaux brillants en toiture terrasse ;

4. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver. Si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et les bâtiments existants, et d'une hauteur maximum de 2.00 mètres, hormis éléments ponctuels (pilastres) qui pourront dépasser légèrement et harmonieusement cette hauteur dans l'esprit des formes traditionnelles.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles anciennes existantes remarquables seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur,

5. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures seront constituées d'éléments de même nature si possible, et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.

Les vitrages tant en parties verticales qu'en parties rampantes sont à privilégier aux matériaux translucides en « polycarbonate ».

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les exploitations agricoles

- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds et engins nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement véhicule léger par emploi.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES**CLASSES**

- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les arbres existants doivent être conservés et si nécessaire remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

Les secteurs Nh correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui sont le plus souvent d'anciens sièges d'exploitation agricole, ... Dans ces secteurs la restauration, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés :

- soit à usage d'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et - d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...),
- soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants.

Les secteurs Nha correspondent aux groupements d'habitation pouvant être étendus et/ou densifiés.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

Le secteur NL est un secteur ouvert pour une activité de loisirs et de tourisme. Les constructions autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de loisirs et de tourisme de plein air, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site.

Le secteur Ns correspond à l'espace naturel sensible du Conseil Général et à sa zone de préemption, institués autour de l'étang de Le Louroux, et qui a pour objet la protection, la gestion et l'ouverture au public de cet espace.

La zone N peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs Nh, Nha, NL et Ns, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N :

- les équipements et ouvrages d'infrastructures, en particulier ceux qui sont liés à la gestion des voies d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais ne sont admis que dans la mesure où ils ne font pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique, pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux.
- la réalisation des équipements nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs Nh, en plus des dispositions précédentes :

- la restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée et le changement de destination des bâtiments existants :
 - pour les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôte, ... accueillant du public (sous réserve du raccordement du bâtiment au réseau public d'eau potable),
 - pour de l'habitat individuel privé,
 - pour des activités, services compatibles avec les bâtiments existants et ne générant pas de nuisances d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens

Dans les secteurs Nha, en plus des dispositions admises dans l'ensemble de la zone N et dans les secteurs Nh, est autorisée, la construction de nouvelles habitations individuelles et de leurs annexes.

Dans le secteur NL, les constructions autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de loisirs, de sports et de tourisme de plein air, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site.

Dans le secteur Ns, les constructions et ouvrages autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de protection, de gestion et d'ouverture au public, dans un cadre pédagogique, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site, ainsi que la réhabilitation et le changement de destination des ouvrages et constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être accessible d'une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordé au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Réseau public inexistant

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article N4₂.

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

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Les constructions principales nouvelles et les extensions doivent respecter une marge de recul minimale de 5 m mesurée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Toutefois, l'implantation à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
 - lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement,
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits

Cas particuliers :

Dans le cas de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, l'implantation peut être conservée si cette dernière ne fait pas saillie par rapport à l'alignement. Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

Dans les secteurs Nh et Nha, les constructions nouvelles seront éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur, avec un minimum de 4 m.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 – HAUTEURS

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder :
 - 4,50 mètres à l'égout du toit (1,5 niveaux + comble).

- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

- Les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, antennes radio-téléphoniques, ...) ne sont pas soumis à la règle des hauteurs.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- les terrassements devront être exécutés dans le sens d'une économie optimale,
- une unité et une qualité de matériaux employés.

Dans les secteurs Nh, Nha :**2. Constructions et immeubles existants**

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers...), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien, en particulier les modénatures (proportions et dispositions des moulures, corniches) doivent être maintenues.

3. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines de qualité.

Matériaux

- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur d'assise (de 0.27 à 0.33 mètres), et les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;

➤ Sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu,
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint,
- Tous les matériaux précaires,
- Les bardages métalliques pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- Pour les bâtiments à usage d'activités peuvent être autorisés :
 - Le bardage bois traité, peint ou patiné,
 - Le bardage métallique, pour la teinte se reporter au nuancier joint.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que celle des enduits traditionnels enduits (teinte naturelle dans les tons de « pierres du pays »). Les enduits seront réalisés à la chaux, dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellons) et en couche de finition sur les supports parpaings et ciments.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture ; la teinte chêne naturelle et les finitions colorées ou lasurées sont autorisées.
- Les teintes vives ou criardes et le blanc pur sont interdits,

Percements

- La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :
 - En règle générale, les baies seront rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum ; à l'exception des entrées de garages.
 - Les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

4. Toitures

Aspect

- Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux, ou quatre pans. En cas de croupes, leur pente sera supérieure à celle des longs pans.

Pentes

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente supérieure à 40°,
- les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant,
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - Si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les projets de style contemporain,
 - Pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
 - Pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

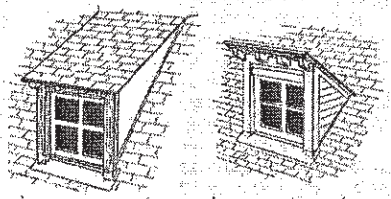
Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - Pour les constructions à usage d'habitation :
 - L'ardoise naturelle de petite taille ou d'aspect similaire ;
 - La tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), de petite taille ou d'aspect similaire.
 - Pour les bâtiments à usage d'activités, en plus des matériaux précédents :
 - Le bac acier ; pour la teinte se reporter au nuancier joint.

- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
 - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles ondulées et l'aluminium,
 - les tuiles mécaniques ondulées, les tuiles canal ou les matériaux d'aspect similaire,
 - toutes parties translucides en couverture.

Ouvertures

- Les ouvertures dans les combles seront principalement constituées par des lucarnes, en façade sur rue.
- Les lucarnes existantes traditionnelles seront maintenues et restaurées.
- Les lucarnes nouvelles doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que large, généralement 0,80 m X 1,15 m.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - Les lucarnes rampantes et les chiens assis,



extrait du Dicobat

- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte.

5. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, la clôture doit être constituée soit :
 - d'un muret bas surmonté ou non d'une grille dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximum de 2.00 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1.00 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
 - Une haie vive d'essences locales rustiques doublées ou non d'un grillage, posé sur cornières métalliques (couleurs vertes) ou bois peint, patiné ou traité.
- En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être soit :
 - Un grillage, posé sur poteaux métalliques (couleurs vertes ou galvanisées) ou bois peint, patiné ou traité, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, pouvant surmonté un muret bas d'une hauteur maximale de 50 cm.
 - Un mur d'une hauteur minimale de 1.50 m et maximale de 2.00 m,
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques horizontaux, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en matériaux enduits, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles traditionnelles remarquables existants seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (pour la teinte se reporter au nuancier joint).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer à la clôture.

6. constructions annexes**Aspect**

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps,
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent. Le bardage en bois traité, peint ou patiné est admis.
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

7. Abris de jardins

- Leur volume général et leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec celui de la construction principale.

8. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures seront constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte, si possible, que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les vitrages tant en parties verticales qu'en parties rampantes seront à privilégier aux matériaux translucides en « polycarbonate ».

Dans le secteur Ns :

- En plus des dispositions précédentes pour la restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée et le changement de destination des bâtiments existants, sont notamment autorisées, les constructions (ossature et matériaux bois, toiture bac

acier ou matériau similaire) sur structures pilotis (notamment béton), la réalisation de passerelle bois... s'intégrant dans le milieu environnant.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Il sera aménagé au moins 2 places par logement créé, dans le cas d'un changement d'affectation de la construction ou dans le cas d'une construction nouvelle.

Dans les secteurs NL et Ns :

- Le stationnement doit correspondre à la taille et aux besoins du projet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans toutes les parties figurées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Les espaces libres de construction :

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations d'essences locales.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, de plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXES

Lexique

Alignement

C'est la limite entre une voie publique et les propriétés riveraines résultant généralement de plans d'alignement.

Continuité – discontinuité

C'est la caractéristique d'implantation des façades des constructions le long d'une voie, les unes par rapport aux autres.

Coefficient d'Occupation du Sol : C.O.S.

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

Emplacement réservé

Le procédé de réservation consiste à délimiter sur le plan de zonage des emprises destinées à la réalisation future d'équipements publics dont les bénéficiaires et les destinations sont précisées sur une liste figurant dans les annexes du P.L.U..

Emprise au sol

C'est le rapport de la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions situées sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

Faîtage

Partie supérieure d'une charpente. Couverture de l'arête supérieure d'un comble.

Surface Hors Œuvre Nette : S.H.O.N.

C'est la somme de toutes les surfaces de planchers de chaque niveau, déduction faite :

- des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou les activités,
- des surfaces de toitures terrasses, balcons et passages ouverts du rez-de-chaussée destinés à la circulation collective,
- des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules des occupants et usagers de l'immeuble.

Unité foncière :

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, couvrant une ou plusieurs parcelles cadastrales.

Nuancier de couleurs / annexe article 11 de chaque zone

1. Pour l'ensemble des bâtiments à l'exception des bâtiments agricoles

- Bardages métalliques

Toitures :

- RAL 8012 : brun rouge
- RAL 5008 : bleu gris
- RAL 7022 : gris terre d'ombre

Façades : - dito toitures +

- RAL 1015 : ivoire clair
- RAL 7032 : gris silex
- RAL 6011 : vert réséda

- Menuiseries et ouvrages en serrurerie

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| - RAL 1013 : blanc perle | - RAL 1014 : ivoire |
| - RAL 9018 : blanc papyrus | - RAL 6021 : vert pâle |
| - RAL 5024 : bleu pastel | - RAL 3005 : rouge vin |
| - RAL 6005 : vert mousse | - RAL 5003 : bleu saphir |
| - RAL 8019 : brun gris | |

2. Pour les bâtiments agricoles

- Bardages métalliques (toiture et façade)

Extrait de l'étude « Bâtiments agricoles et paysages de Touraine » réalisé par Anne Velche, paysagiste dplg et Frédéric Lemonne, architecte dplg

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| - RAL 1015 : ivoire clair | - RAL 1014 : ivoire |
| - RAL 1001 : beige | - RAL 1011 : beige brun |
| - RAL 1006 : jaune maïs | - RAL 8011 : brun noyer |
| - RAL 1027 : jaune curry | - RAL 7008 : gris kaki |
| - RAL 6003 : vert olive | - RAL 7038 : gris agathe |
| - RAL 7000 : petit gris | - RAL 7031 : gris bleu |