



REGLEMENT

PIECE ECRITE

2

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

PLU approuvé le 18 septembre 2017

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 21 octobre 2019,
approuvant la modification
simplifiée n°1 du PLU.

Le Maire,

Olivier BOUISSOU

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. DISPOSITIONS GENERALES	7
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.	7
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES	9
ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE	9
ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES	9
ARTICLE 7 CLOTURES	9
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UA	10
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	10
CARACTERE DE LA ZONE UA	10
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	11
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	11
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	11
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	12
ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	13
ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	13
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	13
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	14
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	14
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	15
ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	15
ARTICLE UA-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	18
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	18
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	19
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	19
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	19
ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	19
ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	19

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UB	20
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	20
CARACTERE DE LA ZONE UB	20
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	21
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	22
ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	23
ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	24
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	24
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	24
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	24
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	25
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	25
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	25
ARTICLE UB-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	27
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	27
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	28
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	28
ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	28
ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	28
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UY	29
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	29
CARACTERE DE LA ZONE UY	29
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	30
ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	30
ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	30
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	31
ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	31
ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	31
ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	32
ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	32
ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	32
ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	32
ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	33
ARTICLE UY-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	34
ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	34
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	34
ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	34
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	34
ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	34
ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	34

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 35

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 1AU 35

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	35
CARACTERE DE LA ZONE 1AU	35
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	36
ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	36
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	37
ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	37
ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	38
ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	38
ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	38
ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	39
ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	39
ARTICLE 1AU-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	41
ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	41
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	42
ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	42
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	42
ARTICLE 1AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	42
ARTICLE 1AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	42

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 2AU 43

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	43
CARACTERE DE LA ZONE 2AU	43
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	44
ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	44
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	44
ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	44
ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	44
ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	44
ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	44
ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	44
ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	45
ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	45
ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	45
ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	45
ARTICLE 2AU-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	45
ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	45
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	45
ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	45
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	45
ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	45
ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	45

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 46

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE A 46

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	46
CARACTERE DE LA ZONE A.....	46
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	47
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	47
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	47
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	48
ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	48
ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	49
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	50
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	50
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	50
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	50
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	50
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	51
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	51
ARTICLE A-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	53
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	53
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	54
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	54
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	54
ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	54
ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	54

5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 55

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N 55

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION	55
CARACTERE DE LA ZONE N	55
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	56
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	56
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	56
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	57
ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	57
ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	58
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	59
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	59
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	59
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	59
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	59
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	60
ARTICLE N-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	62
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	62
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	63
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	63
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	63
ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	63

ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	63
---	----

ANNEXE 1 RELATIVE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	64
---	-----------

I. DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saché (37).

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

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

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

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

ARTICLE R. 111-26 du Code de l'urbanisme – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-27 du Code de l'urbanisme – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARCHEOLOGIE

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

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

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

- **Zone « UA »** : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne du bourg et du hameau de la Sablonnière caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.
 - o **Secteur « UAa »** correspondant à des fonds de parcelles où seule est autorisée la construction d'annexes à l'habitation (garage, piscine, abri de jardin, ...).
- **Zone « UB »** : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines contemporaines du bourg et de la Sablonnière ainsi qu'aux hameaux de la Barre, des Aunays et de la Croix Billette caractérisés par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.
 - o **Secteur « UBa »** correspondant à des fonds de parcelles où seule est autorisée la construction d'annexes à l'habitation (garage, piscine, abri de jardin, ...).
- **Zone « UY »** : zone à vocation artisanale correspondant au site d'activités économiques des Aunays.

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

On distinguera :

- **Les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées 1AU**) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - o **secteur 1AUh** à vocation dominante d'habitat correspondant à la partie basse des Hauts de Coutures.
- **Les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - o **secteur 2AUh** à vocation dominante d'habitat correspondant à la partie haute des Hauts de Coutures.
 - o **secteur 2AUy** à vocation artisanale correspondant à la possibilité d'extension future du site d'activités économiques des Aunays.

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

- o **secteur Ap** délimitant des espaces agricoles à forte sensibilité paysagère à préserver de toute construction nouvelle ;
- o **secteur Ay** délimitant des implantations artisanales isolées au sein de l'espace agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant.

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

- **secteur NI** créé au niveau du plan d'eau de loisirs, à l'entrée ouest du bourg, ainsi qu'à l'entrée nord du bourg pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement et d'un espace de détente en direction de la place Calder ;
- **secteur Ny** créé à la Châtaigneraie, à l'arrière du site d'activités économiques des Aunays, destiné à des activités susceptibles de générer des nuisances (station d'épuration, circuit automobile).

ARTICLE 4 EMBLEMENTS RESERVES

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

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

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme s'applique :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

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

ARTICLE 7 CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, **sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12-d) du Code de l'urbanisme.

Sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du présent Code, en application de l'article R 421-2, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que **les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière**.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DE LA ZONE UA

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

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis du bourg de Saché et du hameau de la Sablonnière, caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des commerces, services et équipements.

Un secteur UAa est créé au niveau du hameau de la Sablonnière, sur des fonds d'unités foncières bâties, où seule la construction d'annexes à l'habitation (garage, piscine, abri de jardin, ...) est autorisée.

La zone UA est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone et générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (stabulation, fumière, ventilateur à céréales),
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles,
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières,
- les éoliennes sur mât, même celles d'une hauteur inférieure à 12 mètres.

En outre, pour les immeubles repérés au document graphique 4.b au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces de détail et autres activités de restauration est interdit.

11

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé du château de Saché).
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

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

- les constructions de type véranda, cellier, abri de jardin, garage, ..., ainsi que les piscines (à l'exclusion de toute habitation nouvelle) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

Sont admis dans le reste de la zone UA toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UA1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES :

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

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

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

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

2 - DESSERTE :

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

En outre :

- la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 3,50 mètres minimum,
- les voies nouvelles en impasse d'un linéaire supérieur à 100 mètres doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

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

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs seront évacuées par le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, ou du SPANC, le cas échéant.

3 - RESEAUX DIVERS :

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

4 - DECHETS :

Pour les voies nouvelles en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

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

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou présenter au moins 4 mètres de façade de la construction à l'alignement de la voie.

2 - EXCEPTIONS

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

- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1,50 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

14

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

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

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

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

2 - EXCEPTIONS

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non règlementé

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DEFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

3 - EXCEPTIONS

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures, et du respect des matériaux originels. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

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

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

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. FAÇADES

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, et réalisés de préférence au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition brossée ou talochée.

Les parements en pierre de taille plate apparente (ou d'aspect similaire) devront respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints devront être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex, ...) recevront un enduit couvrant ou un enduit à fleur de pierre (sans creux).

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...), sous réserve de conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis brossés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont également autorisés pour les autres constructions neuves, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction. Ils devront soit conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis brossés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Il est recommandé une pose verticale et non horizontale des bardages bois.

Ouvertures et menuiseries

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

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel. Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries ;
- la pose de volets roulants n'est pas autorisée.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

3 - TOITURES

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun-rouge, ...).

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

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

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

- pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente comprise entre 20° et 50°. Seules sont autorisées les couvertures donnant l'aspect de l'ardoise de format maximum 32 cm / 22 cm, de la petite tuile plate de ton nuancé finition sablée d'une densité minimale de 60 tuiles au m² ainsi que des matériaux de substitution d'aspect mat sans reflets, de teinte grise ou ardoise ;
- pour toutes les autres constructions, les toitures doivent comporter 2 pans principaux avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ... Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans. En outre, seules sont autorisées les couvertures donnant l'aspect et la texture de l'ardoise de format maximum 32 cm / 22 cm ou de la petite tuile plate de ton nuancé finition sablée d'une densité minimale de 60 tuiles au m².

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

17

4 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

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

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits lorsqu'ils s'inscrivent dans une perspective monumentale.

Lorsqu'ils peuvent être autorisés, ils devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et en tout état de cause être localisés en bas de pente. La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture. La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

5 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Définition :

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

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

Expression de la règle :

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti traditionnel et être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps. Cependant la hauteur des abris de piscine est limitée à 1,20 mètre lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

6- CLOTURES

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

Si une clôture sur voie est édifiée :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée par un mur plein droit, par un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre au maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins, ou par une haie. L'aspect et la couleur du mur doit rester en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures végétalisées sont également admises, sous réserve de recourir à des essences arbustives locales.

Si une clôture en limite séparative est édifiée :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. L'emploi de plaques de béton moulé est limité à un soubassement de 0,50 mètre.

18

ARTICLE UA-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

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

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

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmillle, aubépine, osier qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DE LA ZONE UB

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

La zone UB correspond aux extensions d'après-guerre du bourg de Saché et du hameau de la Sablonnière, ainsi qu'aux hameaux de la Barre, des Aunays et de la Croix Billette. La forme urbaine y est peu structurante et l'architecture d'une grande banalité comparativement à la zone UA.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des services et équipements ainsi que des activités.

Un secteur UBa est créé au niveau de plusieurs hameaux, sur des fonds d'unités foncières bâties, où seule la construction d'annexes à l'habitation (garage, piscine, abri de jardin, ...) est autorisée.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

En outre, cette zone est partiellement exposée aux risques d'inondation de la vallée de l'Indre tels que définis dans le PPRi de la vallée de l'Indre ; les prescriptions de ce document s'imposent au règlement d'urbanisme.

Une partie du hameau des Aunays est affectée par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la Croix Billette. Les terrains concernés devront impérativement respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 1996 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection autour du forage de la Croix Billette et autorisant l'utilisation de l'eau prélevée en vue de la consommation humaine par le SIVOM de la Vallée du Lys.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières ;
- les éoliennes sur mât, même celles d'une hauteur inférieure à 12 mètres.

21

En outre, pour les immeubles repérés au document graphique 4.b au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces de détail et autres activités de restauration est interdit.

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé du château de Saché).
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- ***pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU ;***
- ***pour les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la Croix Billette (cf. plan des servitudes), de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 5 décembre 1996 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection autour du forage de la Croix Billette ;***

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

- les constructions de type véranda, cellier, abri de jardin, garage, ..., ainsi que les piscines (à l'exclusion de toute habitation nouvelle) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

Sont admis dans le reste de la zone UB toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UB1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES :

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

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

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

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

2 - DESSERTE :

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

En outre :

- la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 3,50 mètres minimum,
- les voies nouvelles en impasse d'un linéaire supérieur à 100 mètres doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

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

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs seront évacuées par le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, ou du SPANC, le cas échéant.

3 - RESEAUX DIVERS :

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

4 - DECHETS :

Pour les voies nouvelles en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées :

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

2 - EXCEPTIONS

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

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

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées :

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

2 - EXCEPTIONS

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DEFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

3 - EXCEPTIONS

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures, et du respect des matériaux originels. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

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

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

2. FAÇADES

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

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief (finition brossée ou talochée) reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis brossée). Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle, mais ils ne doivent en aucun cas être vernis ou lasurés.

3 - TOITURES

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun-rouge, ...).

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter 2 pans principaux avec une pente principale comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoise ou tuile de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- pour les autres constructions, les matériaux de substitution (bac acier, ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

4 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

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

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Définition :

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

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

Expression de la règle :

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti traditionnel et être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps. Cependant la hauteur des abris de piscine est limitée à 1,20 mètre lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

6 - CLOTURES

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1,80 mètre.

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

27

ARTICLE UB-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

En outre, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

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

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille, aubépine, osier qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu' « espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DE LA ZONE UY

Zone à vocation d'accueil d'activités.

La zone UY correspond au site d'activités économiques des Aunays, situé à l'entrée ouest du bourg de Pont-de-Ruan.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité ...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

En outre, la zone UY est située au sein du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la Croix Billette. Les terrains concernés devront impérativement respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 1996 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection autour du forage de la Croix Billette et autorisant l'utilisation de l'eau prélevée en vue de la consommation humaine par le SIVOM de la Vallée du Lys.

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY2 **et notamment les parcs photovoltaïques au sol.**

ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 - RAPPELS :**

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé du château de Saché).
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :**Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 5 décembre 1996 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection autour du forage de la Croix Billette ;

ne sont admises dans la zone UY que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services ou d'entrepôts, à l'exclusion des installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque de pollution des eaux souterraines ;
- les parcs de stationnement de véhicules ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone, sous réserve de ne pas entraîner de risques de pollution du milieu (par exemple, recours à des bacs de rétention, stockage sur une aire étanche ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - ACCES :**

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

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

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

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

En outre, la création d'accès automobile nouveau depuis la route des Aunays ou la rue de la Croix Billette est interdite.

2 - DESSERTE :

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

ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

31

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée.

2 - Assainissement :Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

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

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

3 - RESEAUX DIVERS :

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

ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement de la RD 17, aucune aire de stockage ne pouvant être autorisée dans cette marge de recul, et de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

2 - EXCEPTION

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Au contact de la zone UB, les constructions doivent être éloignées des limites communes de 10 mètres minimum.

2 - EXCEPTIONS

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non règlementé.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DEFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE

La hauteur maximale ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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

Les dispositions 2. Façades et 3. Toitures s'appliquent, sauf dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

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

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. FAÇADES

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages seront de teinte foncée sobre pour des bâtiments de grands volumes afin d'en réduire l'impact visuel, ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels pour des bâtiments ayant une volumétrie se rapprochant de celle d'une habitation. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

3 - TOITURES

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

La couverture des bâtiments non masquée par un acrotère doit recourir à des matériaux de teinte grise ou ardoise et d'aspect mat.

4 - CLOTURES

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

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 1.80 mètre. Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera foncée (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie.

ARTICLE UY-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En outre, pour les entreprises de 10 salariés et plus, un local ou parking à vélo doit être aménagé.

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

1 - Espaces libres et plantations :

Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmillie, aubépine, osier qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 1AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par le règlement sous réserve de l'équipement de la zone car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y seront 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 règlement.

La zone 1AU comporte un **secteur 1AUh** à vocation principale d'habitat devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court ou moyen terme : la partie basse des Hauts de Coutures.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

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

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières ;
- les éoliennes sur mât, même celles d'une hauteur inférieure à 12 mètres.

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé du château de Saché).
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont admis toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1AU-1, sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranches au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne identifiée aux orientations d'aménagement, et de programmer à chaque tranche d'opération la réalisation d'un minimum de 10 logements, dont 15% de logements aidés.

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

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

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

2 - DESSERTE :

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

Les voies nouvelles en impasse d'un linéaire supérieur à 100 mètres doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

En outre, les principes de desserte automobile et de liaisons douces figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

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

37

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de cette zone, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs seront évacuées par le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, ou du SPANC, le cas échéant.

3 - RESEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés.

4 - DECHETS :

Pour les voies nouvelles en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

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

En outre, **les principes d'implantation des constructions principales figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.**

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

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

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

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

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DEFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

39

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

1 - GENERALITES

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

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis.

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

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

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. FAÇADES

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

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle, mais ils ne doivent en aucun cas être vernis ou lasurés.

3 - TOITURES

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun-rouge, ...).

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter 2 pans principaux avec une pente principale comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ...

Les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² et attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan. Les matériaux de couverture seront l'ardoise ou la tuile de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur).

4 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

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

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit privilégier la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola, ...) ou participer de la composition architecturale du bâtiment.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs. La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

Définition :

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

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

Expression de la règle :

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti traditionnel et être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps. Cependant la hauteur des abris de piscine est limitée à 1,20 mètre lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

6 - CLOTURES

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1,80 mètre.

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

41

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

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

Il est exigé une place au moins de stationnement par logement plus un nombre minimum de places équivalent au nombre de logements créés intégré dans les espaces publics pour faire face au stationnement « visiteurs ».

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

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmillle, aubépine, osier qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

En outre, les principes d'accompagnement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

42

Non règlementé.

ARTICLE 1AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

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

La zone 2AU est donc une réserve foncière. Elle correspond :

- à l'extension future du lotissement des Hauts de Coutures en cours de commercialisation : **secteur 2AUh**, à vocation principale d'habitat,
- à l'extension future du site d'activités économiques des Aunays : **secteur 2AUy**, réservé au développement économique.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

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

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé du château de Saché).

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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

- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), à condition qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 0,5 mètre par rapport à l'alignement de ces voies.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

45

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

Peuvent être autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination, les équipements collectifs ..., sous conditions.

Un **secteur Ap** identifie les espaces agricoles à forte sensibilité paysagère à préserver de toute construction nouvelle de manière à préserver l'intérêt paysager de la vallée de l'Indre.

Un **secteur Ay** délimite les implantations artisanales isolées au sein de l'espace agricole, de manière à permettre leur évolution.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

En outre, cette zone est partiellement exposée aux risques d'inondation de la vallée de l'Indre tels que définis dans le PPRI de la vallée de l'Indre ; les prescriptions de ce document s'imposent au règlement d'urbanisme.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé du château de Saché).
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).

47

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- ***pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU ;***

Sont admises, dans l'ensemble de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), qui ne sauraient être réalisés en d'autres lieux ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Sont en outre admises, dans la zone A, à l'exclusion des secteurs Ap et Ay, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les locaux de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, sous réserve d'être implantées à plus de 100 mètres de toute habitation (hormis celle de l'exploitant) pour les constructions accueillant élevage ou stockage ;
- les constructions et installations nécessaires aux CUMA ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 mètres.
- l'adaptation ou la réfection de constructions existantes ;
- l'extension des habitations et de leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document (pas de limite pour les piscines) ;
- le changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, ...) des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Documents graphiques ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- la construction d'annexes non accolées aux bâtiments existants (garage, abri de jardin, piscine ...), sous réserve :
 - de ne pas excéder une emprise au sol de 40 m² maximum (pas de limite pour les piscines) ;
 - d'être implantées à une distance maximale de 30 mètres des constructions principales existantes à laquelle elle est rattachée ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.

Sont en outre admises, dans le secteur Ay uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES :

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

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

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

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

2 - DESSERTE :

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

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

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable, après autorisation du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

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

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs seront évacuées par le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, ou du SPANC, le cas échéant.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les habitations et leurs annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, sous réserve de ne pas engendrer de risque en matière de sécurité routière ;
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Les autres constructions doivent respecter un retrait minimal de :

- 5 mètres de l'alignement des routes départementales,
 - 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies,
- sous réserve de ne pas engendrer de risque en matière de sécurité routière.

2 - EXCEPTIONS

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

50

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées :

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

2 - EXCEPTIONS

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE

Au sein du secteur Ay, l'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone A, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE

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

Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

3 - EXCEPTIONS

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures, et du respect des matériaux originels. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

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

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

2 - FAÇADES

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux, ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Pour les constructions à usage d'activités :

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief (finition broyée ou talochée) reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton sable gris).

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle, mais ils ne doivent en aucun cas être vernis ou lasurés.

Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur ou situées sur un point topographique haut, sans écran végétal à proximité, un bardage de teinte moyenne s'accordant avec l'environnement (nuances de gris et beiges moyens) pourra être choisi.

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

Pour les autres constructions :

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, et réalisés de préférence au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition broyée ou talochée.

Les parements en pierre de taille plate apparente (ou d'aspect similaire) devront respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints devront être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex, ...) recevront un enduit couvrant ou un enduit à fleur de pierre (sans creux).

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...), sous réserve de conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis broyés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont également autorisés pour les autres constructions neuves, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction. Ils devront soit conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis broyés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Il est recommandé une pose verticale et non horizontale des bardages bois.

3 - TOITURES

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun-rouge, ...).

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

Pour les constructions à usage d'activités :

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

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

Pour les autres constructions :

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter 2 pans principaux avec une pente principale comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoise ou tuile de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- pour les autres constructions, les matériaux de substitution (bac acier, ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte foncée (gris ou ardoise) et d'aspect mat.

53

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées.

4 - CLOTURES

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

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE A-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

1 - Espaces libres et plantations :

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

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille, aubépine, osier qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu' « espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DE LA ZONE N

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

La **zone N** est constituée par les parties du territoire 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 naturel.

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination, les équipements collectifs ..., sous conditions.

Un **secteur NI** identifie le plan d'eau de loisirs implanté à l'entrée ouest du bourg, les espaces à caractère naturel situés au nord des équipements du centre-bourg (aire de stationnement, espace de détente et de loisirs), ainsi que l'aire de pique-nique dans la vallée de l'Indre, entre les ponts.

Un **secteur Ny** délimite les activités susceptibles de générer des nuisances (station d'épuration, circuit automobile) situées à la Châtaigneraie, à l'arrière du site d'activités économiques des Aunays.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

En outre, cette zone est partiellement exposée aux risques d'inondation de la vallée de l'Indre tels que définis dans le PPRi de la vallée de l'Indre ; les prescriptions de ce document s'imposent au règlement d'urbanisme.

Des terrains classés en zone naturelle aux abords de l'agglomération de Pont-de-Ruan sont affectés par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la Croix Billette. Les terrains concernés devront impérativement respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 1996 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection autour du forage de la Croix Billette et autorisant l'utilisation de l'eau prélevée en vue de la consommation humaine par le SIVOM de la Vallée du Lys.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**1 - RAPPEL :**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 - RAPPELS :**

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé du château de Saché).
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :**Sous réserve :**

- **dans l'ensemble de la zone :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- ***pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU ;***
- ***pour les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la Croix Billette (cf. plan des servitudes), de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 5 décembre 1996 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection autour du forage de la Croix Billette ;***

Sont admises, dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), qui ne sauraient être réalisés en d'autres lieux.

Sont en outre admises, dans la zone N, à l'exclusion des secteurs NI et Ny, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liées aux activités forestières ;
- l'adaptation ou la réfection de constructions existantes ;
- l'extension des habitations et de leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que cette extension ne compromette pas les activités agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document (pas de limite pour les piscines) ;
- le changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, ...) des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Documents graphiques ;
 - de ne pas compromettre les activités agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- la construction d'annexes non accolées aux bâtiments existants (garage, abri de jardin, piscine ...), sous réserve :
 - de ne pas excéder une emprise au sol de 40 m² maximum (pas de limite pour les piscines) ;
 - d'être implantées à une distance maximale de 30 mètres des constructions principales existantes à laquelle elle est rattachée ;
 - de ne pas compromettre les activités agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
- les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ou forestières, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.

Sont en outre admises, dans le secteur NI uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, parking, ...) ;
- les équipements collectifs à vocation sportive ou culturelle ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

57

Sont en outre admises, dans le secteur Ny uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à des activités sportives ou de loisirs de plein-air dans la mesure où leur vocation, leur intégration et leur emprise sont compatibles avec la mise en valeur du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent et la proximité de la station d'épuration ;
- les parkings ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES :

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

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

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

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

2 - DESSERTE :

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

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

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable, après autorisation du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

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

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs seront évacuées par le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, ou du SPANC, le cas échéant.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les habitations et leurs annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, sous réserve de ne pas engendrer de risque en matière de sécurité routière ;
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Les autres constructions doivent respecter un retrait minimal de :

- 5 mètres de l'alignement des routes départementales,
 - 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies,
- sous réserve de ne pas engendrer de risque en matière de sécurité routière.

2 - EXCEPTIONS

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées :

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

2 - EXCEPTIONS

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non règlementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE

Au sein des secteurs NI et Ny, l'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 10% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE

Pour les constructions liées aux activités forestières, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

3 - EXCEPTIONS

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

60

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures, et du respect des matériaux originels. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

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

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

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2 - FAÇADES

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux, ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Pour les constructions à usage d'activités :

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief (finition brossée ou talochée) reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton sable gris).

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle, mais ils ne doivent en aucun cas être vernis ou lasurés.

Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur ou situées sur un point topographique haut, sans écran végétal à proximité, un bardage de teinte moyenne s'accordant avec l'environnement (nuances de gris et beiges moyens) pourra être choisi.

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

Pour les autres constructions :

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, et réalisés de préférence au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition brossée ou talochée.

Les parements en pierre de taille plate apparente (ou d'aspect similaire) devront respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints devront être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex, ...) recevront un enduit couvrant ou un enduit à fleur de pierre (sans creux).

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...), sous réserve de conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis brossés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont également autorisés pour les autres constructions neuves, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction. Ils devront soit conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis brossés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Il est recommandé une pose verticale et non horizontale des bardages bois.

3 - TOITURES

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun-rouge, ...).

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

Pour les constructions à usage d'activités :

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

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

Pour les autres constructions :

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter 2 pans principaux avec une pente principale comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoise ou tuile de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- pour les autres constructions, les matériaux de substitution (bac acier, ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte foncée (gris ou ardoise) et d'aspect mat.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées.

4 - CLOTURES

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

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

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

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE N-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

1 - Espaces libres et plantations :

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

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmillle, aubépine, osier qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu' « espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

63

ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE 1 RELATIVE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

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

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

1) Réaliser les fondations appropriées :

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

2) Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :

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

3) Éviter les variations localisées d'humidité :

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

4) Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :

- Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

ANNEXE 2 RELATIVE AU BATI IDENTIFIE COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU SEIN DES ZONES A ET N DU PLU

Article L151-11

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.