

DEPARTEMENT DE L'INDRE ET LOIRE

Commune de Vallères

PLAN LOCAL D'URBANISME



Document n° 4 : Règlement



Dossier d'Approbation
Modification n°1 du PLU
Vu pour être annexé à la délibération
du 19 décembre 2023

R é m i H E R S A N T Architecte d.p.l.g. - Urbaniste
63, boulevard Oyon - 72100 Le Mans - Tél : 02 43 86 09 42 - Fax : 02 43 85 02 40 - e-mail : architour@wanadoo.fr

Architecture - Urbanisme - Patrimoine



MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

2

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps du règlement qui s'applique à votre terrain.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- ➡ Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°5), et notamment **le Plan de Prévention du Risque Inondation**
- ➡ Les schémas d'orientations d'aménagement et de programmation qui présentent un caractère opposable. Ils déterminent les conditions d'aménagement de certains secteurs (document n°3 du PLU)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Vallères.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le règlement graphique fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- Les secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvement de terrains liés à la présence de cavités souterraines,
- Le périmètre du Val de Loire, bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, comprenant la partie sud du territoire, et la zone tampon comprenant le reste du territoire communal,

Le règlement graphique comprend des secteurs où s'appliquent des dispositions réglementaires particulières :

- un indice « i » correspondant aux zones inondables soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent.

1) Les zones urbaines U, auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

ARCHITOUR Architectes Associé



- UA : zone urbaine d'habitat ancien
- UB : zone urbaine d'habitat récent
- UE : zone urbaine d'équipements
- UZ : zone urbaine d'activités économiques artisanales
- UJ : zone urbaine de jardins
 - Cette zone comprend un sous-secteur UJb recouvrant l'espace boisé à proximité de l'église

2) Les zones à urbaniser AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

- 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis, à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

3) La zone agricole A, à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV.

Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur Ah : agricole de hameaux
- un secteur Ap : agricole d'intérêt paysager

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) La zone naturelle N, à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V.

Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur NLb : naturel de loisirs à vocation de terrain de Ball-trap
- un secteur Ni : naturel inondable soumis au règlement du PPRI
- un secteur Nz : sur le site de la coopérative agricole des Landes de Fouchault

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) *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 ;*
- b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, le permis de démolir est institué sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L123-1-5-III-2°) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : 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. Les clôtures agricoles et forestières sont dispensées de déclaration.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 : EMPLACEMENT RESERVÉ

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, 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.

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

ARTICLE 7 : ARCHÉOLOGIE

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de la région Centre.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

ARTICLE 8 : RISQUES ET NUISANCES**Mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles**

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

Par précaution, une étude géotechnique peut être engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

Mouvement de terrain consécutif à l'instabilité des masses rocheuses

Il est rappelé que certaines zones du PLU sont rendues vulnérables par la présence de mouvements de terrains par déstabilisation de masses rocheuses (cavités souterraines, glissement de terrain, éboulement).

Il est fortement recommandé au demandeur de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque, conformément aux préconisations du syndicat Cavités 37. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.

Risque sismique

Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).

Lignes électriques Très Haute Tension

Au sein du territoire de Vallères sont implantées 3 lignes HT (haute-tension)

Liaison 90kV n°1 La Chapelle-aux-Naux – Joué-les-Tours

Liaison 400 Kv n°1 Poste Avoine – Larcay

Liaison 400 Kv n°2 Poste Avoine – Larcay

Sur les terrains concernés par ces lignes la consultation du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) est fortement recommandée avant tous travaux.

ARTICLE 9 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS ET ELEMENTS DE PAYSAGE**Espaces boisés classés**

Le plan local d'urbanisme peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts ; parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

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

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

Les règles applicables sont précisées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Eléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Il est rappelé que des éléments de paysage et patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur les plans de zonage pour leur intérêt paysager, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tout affouillement ou exhaussement de sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE URBAINE D'HABITAT ANCIEN

UA

9

Caractère de la zone

La zone UA comprend les secteurs urbanisés du centre bourg. Espaces qui se sont développés principalement le long de la rue du Val de Loire ainsi qu'un ensemble bâti historique s'étendant le long de la rue de la Haute Salle à proximité directe du bourg.

L'ensemble urbain se caractérise par la présence d'un habitat ancien dont le caractère patrimonial se définit par la qualité et la sensibilité de son architecture. Sur cette zone l'organisation urbaine du bâti est dense et structurée par un front bâti le long de la voie principale. La compacité du tissu bâti s'exprime par une forte mitoyenneté du bâti et une hauteur conséquente à l'échelle de la commune R+1+comble.

Sur la zone UA la mixité des fonctions s'exprime à travers la présence de commerces et d'équipements publics associés et compatibles à la fonction d'habitations.

Cette zone est dotée des équipements publics (électricité, réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif...) nécessaire à son développement et à sa densification.

Objectif du PLU

La zone UA représente le bourg historique au sein duquel la commune souhaite :

- Permettre un renouvellement maîtrisé du secteur tout en respectant la morphologie du tissu urbain (implantation, matériaux, densité)
- Admettre et renforcer une mixité des fonctions urbaines (installation de commerces et services)
- Concilier densification et préservation durable des espaces de respiration ou d'intérêt urbain

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Un emplacement réservé, pour l'extension d'une école, sur lequel s'applique les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Un élément de patrimoine, muret de l'église, à protéger suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme,
- Les servitudes F1 et F2 relatives aux périmètres de protection de captage AEP qui définissent des règles de constructibilités à prendre en compte sur ces secteurs,
- Un secteur d'entités archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,

Concernant ces secteurs d'entités archéologiques, il est précisé que :

- Les travaux intervenant sur les entités archéologiques indiquées sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par le code du patrimoine.
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles,

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'Urbanisme*

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre bourg, notamment :

- Les carrières
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...), excepté dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations. ;
- les terrains de camping, de caravanning et habitations légères de type (maisons mobiles, bungalows, HLL etc.);
- le stationnement des caravanes et mobile homes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- Les constructions et installations à vocation industrielle et agricole.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

UA 3 - 1 : Accès

Définition : On entend par accès, le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale

- Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les dimensions et caractéristiques techniques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Pour les terrains donnant accès sur la départementale 39 et sur une autre voie, l'accès doit obligatoirement être établi sur cette seconde voie dans un objectif de renforcement de la sécurité des usagers et riverains.

UA 3 - 2 : Voirie

Définition : les voies ouvertes à la circulation générale (affectée à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de dessertes dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UA 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Sur les terrains concernés par un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argile, tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimale de 2m par rapport aux façades des constructions.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UA 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains et /ou dissimulés en façade des constructions.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UA 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé (Disposition Loi ALUR)

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

Dispositions générales :

- Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle. Pour les autres constructions il n'y a pas de règle.
- Un retrait maximum de 5 m peut être autorisé lorsqu'une continuité visuelle est assurée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,

Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être autorisée :

- lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés, dans ce cas on retient comme référence la rue principale desservant la parcelle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
- pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie,
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (protection contre des ombres portées de bâtiments voisins, captation des apports solaires, etc.),
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Dispositions générales :

- Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. L'implantation des constructions des autres destination n'est pas réglementée.
- Dans le cas d'une construction à destination d'habitation, la partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- pour les annexes et abris de jardins dissociés de l'habitation

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

- Sans objet

15

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 11 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 11m au faîtage.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- L'apport de terre modifiant la topographie du secteur est interdit, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est interdit
- Les éléments techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, antennes paraboliques) doivent être dissimulés afin de ne pas être visibles depuis le domaine public
- L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains.
- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits
- La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherché. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Façades :

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les percements doivent reprendre les proportions (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage,...) et le rythme de l'architecture locale.

- Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites
- Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public
- Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :
 - les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
 - les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent 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,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.
- Les aspects bardage bois sont autorisés :
 - Sur les bâtiments à destination sous réserve de ne concerner qu'un volume secondaire ;
 - Sur les annexes à l'habitation ;
 - Sur les bâtiments d'activité ;Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Ces derniers devront présenter des coloris en harmonie avec l'environnement et les bâtiments existants.
- Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées

3.2 Dispositions particulières:

- La restauration des constructions en pierre de taille devra se faire selon leur aspect d'origine :
 - la couleur des enduits de façades doit correspondre aux enduits anciens
 - les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)
 - l'utilisation de ciment, pierre reconstituée et peintures en façade sont interdites
 - le plaquage et matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent la forme, l'aspect et la couleur de la structure d'origine

4) Ouvertures

4.1 Dispositions générales:

- La couleur des menuiseries (portes, volets, fenêtres) doit s'harmoniser avec les enduits de façades.

4.2 Dispositions particulières à la réhabilitation de bâtiments anciens:

- Les réhabilitations devront respecter le percement et le rythme des ouvertures de la construction initiale
- Les modénatures doivent être conservées et restituées (encadrements, bandeaux, corniches, lucarnes)
- La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec l'ancien

5) Toitures

5.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum. Les annexes à la construction principale ou les seconds volumes (y compris extensions et annexes accolées) pourront présenter des toitures à un seul pan sous condition d'une bonne insertion dans l'environnement.
- Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.
- Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.
- Le débord de toiture en pignon est interdit
- Pour la couverture, seules sont autorisées :
 - l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,
 - la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m².
- des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, les abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue
- Les toitures terrasse sont admises pour la réalisation de bâtiments comportant plusieurs logements ou accueillant des commerces et/ou services en RDC.

18

5.2 Dispositions particulières à la réhabilitation de bâtiments anciens:

- Les caractéristiques d'origines de la toiture doivent être conservées (pentes, angles, matériaux)
- En cas d'extension, seul est autorisée l'utilisation de matériaux similaires à l'existant

6) Lucarnes, Cheminées 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.
- En cas de réhabilitation de bâtiments ancien, la conservation ou restauration des lucarnes et cheminées peut-être imposées aux formes et proportions de l'ancien.

Lucarnes :

- Les lucarnes doivent respecter les formes, proportion et aspect de celles du bâti ancien traditionnel.
- Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans.
- Les lucarnes, de type meunière, jacobine, ou à la capucine doivent être disposées harmonieusement:
 - Soit à l'aplomb de la façade avec une baie descendant en dessous de la toiture,
 - Soit en bas de versant du toit juste au-dessus de la gouttière.
- Le fronton et les tympans doivent être soit en bois, soit en matériau enduit, soit en pierre.

Châssis de toiture :

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

7) Vérandas

- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et/ou menuiseries de la construction.
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement

8) Annexes

- La couleur et l'aspect des annexes doivent s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement
- Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).

9) Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.

- Clôtures en bordure du domaine public :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein droit, ou à redans si le terrain est en pente, d'une hauteur maximum de 1m80
 - soit d'un mur bahut, ou à redans si le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, de lisses en bois ou matières plastiques ajourées. L'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre.
 - L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales
 - les clôtures d'aspect ciment, ciments moulés, tubes métalliques, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites

- Clôtures sur les autres limites séparatives :

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales

- Dans tous les cas les murs doivent être:

- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),

- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues

Disposition particulières à la réhabilitation de bâtiments anciens:

- En cas de réhabilitation de bâtiments ancien, la restauration d'une clôture ancienne maçonnée existante peut-être imposées aux formes et proportions de l'ancienne.

10) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

20

Dispositions applicables à l'élément de patrimoine : muret de l'église

- Toute destruction d'un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de
- l'Urbanisme doit faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir
- Cet élément doit être conservé en tant qu'élément identitaire du territoire
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :

- 1 place par logement neuf

Autres constructions :

- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

- Pour les usages autres que l'habitation, les espaces libres doivent être aménagés en espaces plantés pour au moins 20% de l'unité foncière, dont la moitié au minimum en pleine terre comprenant arbres et arbustes
- Les espaces de stationnement doivent être végétalisés et plantés d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement créées

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

21

- Non réglementé. (Disposition Loi ALUR)

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE URBAINE D'HABITAT RECENT

UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs d'extension du bourg ayant subi un remplissage important durant les 20 dernières années. La zone UB bénéficie de l'ensemble des équipements publics ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est essentiellement composée de quartiers d'habitat individuel pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble. Elle se caractérise par un bâti moins dense ou l'implantation des logements en milieu de parcelle traduit une morphologie urbaine parfois peu cohérente et un paysage urbain globalement standardisé.

Objectif du PLU

La zone UB représente un secteur urbain pavillonnaire au sein duquel la commune souhaite :

- Stopper l'étirement d'un habitat souvent trop consommateur d'espace
- Etre plus souple sur les prescriptions architecturales, en conservant néanmoins un lien « minimum » avec la physionomie du bourg ancien (hauteur, couverture,...)
- Maîtriser les découpages parcellaires sur les grands terrains et réfléchir dès que possible à un aménagement d'ensemble.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement piéton sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Un secteur d'entités archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,

Concernant ces secteurs d'entités archéologiques, il est précisé que :

- Les travaux intervenant sur les entités archéologiques indiquées sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par le code du patrimoine.
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- Des éléments de patrimoine bâtis à protéger suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

- La zone comprend des secteurs soumis à Orientation d'Aménagements et de Programmation au sein desquels des dispositions particulières s'appliquent (cf. Document 3, Orientation d'Aménagements et de programmation)
- Les servitudes F1 et F2 relatives aux périmètres de protection de captage AEP qui définissent des règles de constructibilités à prendre en compte sur ces secteurs,

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'Urbanisme*

24

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre bourg, notamment :

- Les carrières
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...), excepté dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations. ;
- les terrains de camping, de caravanning et habitations légères de type (maisons mobiles, bungalows, HLL etc.);
- le stationnement des caravanes et mobile homes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- Les constructions et installations à vocation industrielle et agricole.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

UB 3 - 1 : Accès

Définition : On entend par accès, le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale

- Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les dimensions et caractéristiques techniques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Pour les terrains donnant accès sur une départementale ainsi que sur une autre voie, l'accès doit obligatoirement être établi sur cette seconde voie dans un objectif de renforcement de la sécurité des usagers et riverains.
- **Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, les orientations du document n°3 « Orientations d'Aménagements et de Programmation » s'appliquent.**

UB 3 - 2 : Voirie

Définition : les voies ouvertes à la circulation générale (affectée à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de dessertes dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- **Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, les orientations du document n°3 « Orientations d'Aménagements et de Programmation » s'appliquent.**

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UB 4 - 2 : Assainissement

b) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Sur les terrains concernés par un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argile, tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimale de 2m par rapport aux façades des constructions.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UB 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains et /ou dissimulés en façade des constructions.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UB 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé (Disposition Loi ALUR)

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

- Sur l'ensemble de la zone l'implantation du bâti doit respecter un alignement continu, ou dominant si les constructions voisines déjà existantes ne sont pas implantées à l'alignement
- *Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations du document n°3 Orientations d'Aménagements et de*

27

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

Dispositions générales :

- Les constructions à destination d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. L'implantation des constructions des autres destinations n'est pas règlementée.
- Lorsqu'une construction à destination d'habitation est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui sont implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- **Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP,** l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations du document n°3 « Orientations d'Aménagements et de Programmation »

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

- Sans objet

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 11 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 11m au faîtage.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- L'apport de terre modifiant la topographie du secteur est interdit, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est interdit
- Les éléments techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, antennes paraboliques) doivent être dissimulés afin de ne pas être visibles depuis le domaine public
- L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains.
- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits
 - La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherché. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Façades :

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites
- Les coffrets de volets roulants devront être invisibles depuis le domaine public
- Les aspects bardage bois sont autorisés :
 - Sur les constructions nouvelles sous réserve de ne concerner qu'un volume secondaire ;
 - Sur les annexes à l'habitation ;
 - Sur les bâtiments d'activité ;Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Ces derniers devront présenter des coloris en harmonie avec l'environnement et les bâtiments existants.
- Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées

4) Ouvertures

4.1 Dispositions générales:

- La couleur des menuiseries (portes, volets, fenêtres) doit s'harmoniser avec les enduits de façades.

5) Toitures

5.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum. Les annexes à la construction principale ou les seconds volumes (y compris extensions et annexes accolées) pourront présenter des toitures terrasses ou à un seul pan.
- Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.
- Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.
- Le débord de toiture en pignon est interdit
- Pour la couverture, seules sont autorisées :
 - l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,
 - la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m².
- des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue
- Les toitures terrasse sont admises uniquement si elles sont végétalisées

30

6) Lucarnes, Cheminées 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 lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans.
- Les lucarnes, de type meunière, jacobine, ou à la capucine doivent être disposées harmonieusement:
 - Soit à l'aplomb de la façade avec une baie descendant en dessous de la toiture,
 - Soit en bas de versant du toit juste au-dessus de la gouttière.

7) Vérandas

- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et/ou menuiseries de la construction.
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement

8) Annexes

- La couleur et l'aspect des annexes doivent s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement
- Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).

9) Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.

- **Dispositions générales :**

- Clôtures en bordure du domaine public :

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Les clôtures d'aspect ciment, ciment moulé, tubes métalliques, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.

- Clôtures sur les autres limites séparatives :

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales

- Dans tous les cas les murs doivent être:

- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues

8.2 Disposition particulières aux réhabilitations:

- En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, la restauration d'une clôture ancienne maçonnée existante peut-être imposée aux formes et proportions de l'ancienne.

10) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis (habitations, manoirs,...)

- Ces éléments doivent être conservés en tant qu'élément identitaire du territoire
- Toute destruction d'un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme doit faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les façades en tuffeau doivent être restaurées à l'identique.

- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :

- 2 places par logement
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements réalisés sur le domaine public ou sur un espace collectif.

Autres constructions :

- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Pour les usages autres que l'habitation, les espaces libres doivent être aménagés en espaces plantés pour au moins 20% de l'unité foncière, dont la moitié au minimum en pleine terre comprenant arbres et arbustes
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les espaces de stationnement doivent être végétalisés et plantés d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement créées

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé. (Disposition Loi ALUR)

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS

UE

34

Caractère de la zone

La zone UE comprend des secteurs d'équipements et d'infrastructures communaux. Elle recouvre plus particulièrement le plateau sportif situé le long de la Route départementale 321, le cimetière et les ateliers communaux situé rue du Moulin Mocrat.

Objectif du PLU

La zone UE se caractérise ainsi par l'accueil de constructions de type équipements et infrastructures d'intérêt public dont l'objectif principal est celui :

- D'accueillir le développement des équipements et installations d'intérêt public

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque
- Des éléments du patrimoine naturel à protéger d'intérêt écologique (mares) suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Des espaces boisés classés au titre de l'art. L.130-1 où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations, liées ou nécessaires aux activités éducatives, culturelles, de loisirs et/ou de détente, ouvertes au public
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts,...).

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

UE 3 - 1 : Accès

Définition : *On entend par accès, le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale*

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Pour les terrains donnant accès sur la départementale 321, ainsi que sur une autre voie, l'accès doit obligatoirement être établi sur cette seconde voie dans un objectif de renforcement de la sécurité des usagers et riverains.

UE 3 - 2 : Voirie

Définition : *les voies ouvertes à la circulation générale (affectée à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de dessertes dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.*

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

36

UE 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UE 4 - 2 : Assainissement

c) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Sur les terrains concernés par un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argile, tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimale de 2m par rapport aux façades des constructions.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UE 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

37

UE 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé (Disposition Loi ALUR)

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

- Les constructions doivent présenter un recul de 5 m minimum par rapport à l'axe de la RD321.
- Sur les autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

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

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et/ou installations s'inscrivant dans une démarche bioclimatique
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.
- L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est interdit

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Constructions à usage d'équipements :

Façades :

- Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites, excepté pour des éléments ponctuels.

Toitures :

- Les toitures doivent être de teinte sombre.
- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.

4) Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.
- Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.
- La hauteur ne doit pas excéder 2,50 m
- La Clôture peut être doublée d'une haie d'essences locales.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Pour l'ensemble de la zone, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre haute tige pour 3 places de stationnement créées

- Les surfaces de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnements et aires de dégagements doivent être végétalisées
- Le programme de plantation doit garantir l'insertion du volume bâti à son environnement

Dispositions applicables aux zones humides et mares à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Afin de protéger les zones humides et leurs fonctionnalités, tous travaux et constructions, tous affouillements, exhaussements, remblais et drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides sont interdits excepté dans les cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

Eléments de paysage de type espace boisé/parc/jardins à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé, parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'égagement et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé peut être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalente. On doit rechercher dans les interventions envisagées (préservation ou compensation), la préservation de la valeur écologique et paysagère globale de l'élément protégé (ou compensé).

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé. (Disposition Loi ALUR)

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES ARTISANALES

UZ

41

Caractère de la zone

La zone UZ est un secteur, à vocation de développement économique local, destiné à accueillir et à accompagner les activités artisanales déjà présentes à proximité du bourg et compatibles avec le voisinage d'habitations.

Objectif du PLU

La zone UZ se caractérise ainsi par l'accueil de constructions liées à l'activité économique et artisanale au sein de laquelle la commune souhaite :

- Permettre le développement de l'offre économique locale
- Autoriser le développement des entreprises déjà en place sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Un emplacement réservé pour la réalisation de plantations sur lequel s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Un secteur d'entités archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

42

Dispositions générales :

- Les constructions et installation à usage d'activités économiques, à usage d'entrepôts, de bureaux, de services, d'artisanats, à l'exception des installations agricoles
- Les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- Les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts,...).

Dispositions particulières à la zone UZb :

- Les constructions installations et utilisations du sol évoquées dans les dispositions générales sont admises à condition d'être compatible avec la vocation d'habitation des quartiers avoisinants et de ne présenter en conséquence aucun danger ni entraîner aucune nuisance (visuelles et sonores) ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux biens et personnes vivant à proximité du site.

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

UZ 3 - 1 : Accès

Définition : On entend par accès, le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Pour les terrains donnant accès sur la départementale 39, ainsi que sur une autre voie, l'accès doit obligatoirement être établi sur cette seconde voie dans un objectif de renforcement de la sécurité des usagers et riverains.

UZ 3 - 2 : Voirie

Définition : les voies ouvertes à la circulation générale (affectée à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de dessertes dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

43

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UZ 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UZ 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.

- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Sur les terrains concernés par un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argile, tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimale de 2m par rapport aux façades des constructions.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UZ 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UZ 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé (Disposition Loi ALUR)

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

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

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour les constructions et/ou installations s'inscrivant dans une démarche bioclimatique
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.
- L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est interdit

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

46

3) Constructions à usage d'activités, équipements et annexes :

Façades :

- Les teintes vives et criardes en façade sont prosrites.

Toitures :

- Les toitures doivent être de teinte sombre.
- Les tôles ondulées et les plaques en fibrociments en toiture sont interdites sous toutes leurs formes.

4) Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.
- Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.
- La hauteur ne doit pas excéder 2,50 m
- La Clôture peut être doublée d'une haie d'essences locales.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Pour l'ensemble de la zone, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre haute tige pour 3 places de stationnement créées
- Les surfaces de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnements et aires de dégagements doivent être végétalisées
- Le programme de plantation doit garantir l'insertion du volume bâti à son environnement

47

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé. (Disposition Loi ALUR)

ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE URBAINE DE JARDINS

UJ

Caractère de la zone

La zone UJ délimite les secteurs jardinés situés au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que des espaces de jardins particuliers situés à l'arrière des habitations.

La zone UJ comprend un sous-secteur UJb qui recouvre l'espace boisé situé près de l'église à proximité directe du bourg.

Objectif du PLU

Les zones UJ et UJb se caractérisent ainsi par la présence d'espaces verts privés qualitatifs où la commune souhaite :

- Préserver les ambiances jardinées et poumons verts intramuros,
- Ne pas voir ces secteurs se construire de maisons d'habitation,
- Mettre en place des aménagements légers et sobres permettant de valoriser ces espaces.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- La zone comprend des secteurs soumis à Orientation d'Aménagements et de Programmation au sein desquels des dispositions particulières s'appliquent (cf. Document 3, Orientation d'Aménagements et de programmation)
- Les servitudes F1 et F2 relatives aux périmètres de protection de captage AEP qui définissent des règles de constructibilités à prendre en compte sur ces secteurs,
- Un secteur d'entités archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,

Concernant ces secteurs d'entités archéologiques, il est précisé que :

- Les travaux intervenant sur les entités archéologiques indiquées sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par le code du patrimoine.
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

49

Dispositions générales :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de jardinage (abri de jardin, serres...).
- Les abris de jardin, les piscines et leur local technique, à raison d'un maximum et/ou d'un local technique par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

Dispositions particulières au secteur UJb:

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant le parc de l'église et ne pas morceler l'ensemble protégé.
- Seuls sont autorisés sur ces espaces les aménagements légers d'aires de jeux, espaces de promenades garantissant le maintien de l'identité boisée de la zone et à la seule condition qu'il s'agisse d'un espace commun à l'opération.

ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE

UJ 3 - 1 : Accès

Définition : On entend par accès, le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale

- Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UJ 3 - 2 : Voirie

Définition : les voies ouvertes à la circulation générale (affectée à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de dessertes dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UJ 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

50

UJ 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Sur les terrains concernés par un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argile, tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimale de 2m par rapport aux façades des constructions.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UJ 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains

UJ 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UJ 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé (Disposition Loi ALUR)

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

51

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),

ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m²
- L'emprise au sol des locaux technique des piscines ne doit pas dépasser 5m²

ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.

- La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.

ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- L'apport de terre modifiant la topographie du secteur est interdit, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est interdit
- L'aspect extérieur constructions ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels et forestiers.

52

2) Abris de Jardins

- La couleur des abris doit s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement
- Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).

3) Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.

- Clôtures en bordure du domaine public :

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel).
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Les clôtures d'aspect ciment, ciment moulé, tubes métalliques, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.

- Dans tous les cas les murs doivent être:

- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues

ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT

- Non règlementé.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Dispositions particulières au secteur UJb:

- Les défrichements sont limités à 20% de la superficie de l'élément protégé.
- L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé peut être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents. On doit rechercher dans les interventions envisagées (préservation ou compensation), la préservation de la valeur écologique globale de l'élément protégé (ou compensé).
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre haute tige pour 3 places de stationnement créées
- Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces plantés pour au moins 50% de l'unité foncière, dont la moitié minimum en pleine terre comportant arbres et arbustes
- Les surfaces de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnements et aires de dégagements doivent être végétalisées
- Le programme de plantation doit garantir l'insertion du volume bâti à son environnement

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé. (Disposition Loi ALUR)

ARTICLE UJ 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UJ 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, OUVERTURE IMMEDIATE A L'URBANISATION

1AU

Caractère de la zone

Les zones 1AU, de la commune de Vallères, désignent des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et disposant de l'ensemble des réseaux. Ces secteurs sont ainsi destinés à être urbanisés pour un usage principal d'habitat. Ils peuvent cependant accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements). La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone. Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

Objectif du PLU

Au sein de la zone 1AU à vocation d'urbanisation, la commune souhaite :

- Répondre aux besoins en logements de la population,
- Mobiliser les espaces non bâtis de l'enveloppe urbaine dans un objectif de densification du centre-bourg,
- Promouvoir des formes urbaines plus denses et limiter la consommation d'espaces agricoles,
- Recentrer l'habitat sur le bourg et ainsi limiter les déplacements vers les commerces et services existants,
- Développer un secteur d'habitat également destiné à accueillir tous types de constructions (logements, commerces, services, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour la réalisation d'un cheminement piéton sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Les servitudes F1 et F2 relatives aux périmètres de protection de captage AEP qui définissent des règles de constructibilités à prendre en compte sur ces secteurs,
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- La zone comprend des secteurs soumis à Orientation d'Aménagements et de Programmation au sein desquels des dispositions particulières s'appliquent (cf. Document 3, Orientation d'Aménagements et de programmation)

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans la zone, sous réserve :

- de respecter **les principes** du schéma d'aménagement exposé dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation »
- que les constructions soient édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagements et de programmation et le règlement,
- les constructions à vocation d'habitat,
- les activités commerciales et de services, les équipements, et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat,
- les activités artisanales de proximité, à condition 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,
- les extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1AU 3 - 1 : Accès

- L'aménagement doit respecter **les principes** du schéma d'aménagement exposé dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation »
- Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les dimensions et caractéristiques techniques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

1AU 3 - 2 : Voirie

- *L'aménagement doit respecter **les principes** du schéma d'aménagement exposé dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation »*
- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

58

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

1AU 4 - 2 : Assainissement

d) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Sur les terrains concernés par un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argile, tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimale de 2m par rapport aux façades des constructions.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

1AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains et /ou dissimulés en façade des constructions.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

1AU 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé (Disposition Loi ALUR)

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

- *Sur l'ensemble de la zone, l'implantation du bâti doit respecter un alignement continu, ou dominant si les constructions voisines déjà existantes ne sont pas implantées à l'alignement*
- *Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations du document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation*

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

Dispositions générales :

- *Le mode d'implantation des constructions doit respecter **les principes** exposés dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.*
- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
- pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui sont implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- La distance séparant deux constructions non contiguës implantée sur une même propriété doit permettre d'assurer les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement des baies et pièces principales)
- Les annexes et abris de jardin doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Un coefficient de pleine terre de 15% de la surface du lot à construire devra être respecté

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 11 m au faitage.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 20m², ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- L'apport de terre modifiant la topographie du secteur est interdit, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est interdit
- La construction de vérandas en façade sur la voie principale desservant le terrain est interdite
- Les éléments techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, antennes paraboliques) doivent être dissimulés afin de ne pas être visibles depuis le domaine public
- L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains.
- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits
- La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherché. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Façades :

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

- Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites
- Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public
- Le bardage bois est autorisé à la condition que les coloris utilisés soient en harmonies avec l'environnement et les bâtiments existants. On privilégiera son utilisation sur un volume secondaire
- Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées. En cas d'isolation thermique par l'extérieur, on privilégiera un enduit isolant.

4) Ouvertures

4.1 Dispositions générales:

- La couleur des menuiseries (portes, volets, fenêtres) doit s'harmoniser avec les enduits de façades.

5) Toitures

5.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum. Les annexes à la construction principale les seconds volumes (y compris extensions et annexes accolées) pourront présenter des toitures terrasses ou à un seul pan.
- Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.
- Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.
- Le débord de toiture en pignon est interdit
- Pour la couverture, seules sont autorisées :
 - l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,
 - la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m².
- des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue
- Les toitures terrasses sont admises pour la réalisation de bâtiments comportant plusieurs logements ou accueillant des commerces et/ou services en RDC.

6) Lucarnes, Cheminées 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 lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans.
- Les lucarnes, de type meunière, jacobine, ou à la capucine doivent être disposées harmonieusement:

- Soit à l'aplomb de la façade avec une baie descendant en dessous de la toiture,
- Soit en bas de versant du toit juste au-dessus de la gouttière.

7) VÉRANDAS

- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et/ou menuiseries de la construction.
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement

63

8) ANNEXES

- La couleur et l'aspect des annexes doivent s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement
- Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).

9) CLÔTURES

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.

- Clôtures en bordure du domaine public :

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Les clôtures d'aspect ciment, ciment moulé, tubes métalliques, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.

- Dans tous les cas les murs doivent être:

- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :

- 2 places par logement
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements réalisés sur le domaine public ou sur un espace collectif.

64

Autres constructions :

- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Pour les usages autres que l'habitation, les espaces libres doivent être aménagés en espaces plantés pour au moins 20% de l'unité foncière, dont la moitié au minimum en pleine terre comprenant arbres et arbustes
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les espaces de stationnement doivent être végétalisés et plantés d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement créées

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé. (Disposition Loi ALUR)

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- L'aménagement doit respecter les principes du schéma d'aménagement exposé dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation »

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE A URBANISER A VOCATION MIXTE, OUVERTURE ULTERIEURE A L'URBANISATION

2AU

65

Caractère de la zone

La zone 2AU située au Sud du bourg, à proximité directe des espaces déjà urbanisés, est une zone à vocation mixte. Son urbanisation envisagée à moyen ou long terme permettra à la commune d'accueillir une zone d'habitats, ainsi que des espaces de commerces et services compatible avec la vocation principalement résidentielle de la zone.

La zone 2AU n'est constructible qu'après modification ou révision du PLU. Cette procédure aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2 » en zone « 1 ».

Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

Les dispositions applicables au moment de l'ouverture de la zone pourraient être celles de la zone UB.

Objectif du PLU

Au sein de la zone 2AU à vocation future d'urbanisation, la commune souhaite :

- Répondre aux besoins en logements de la population dans les années à venir,
- Réaliser une extension qualitative dans le prolongement de son centre-bourg,
- Développer un secteur d'habitat également destiné à accueillir tous types de constructions (logements, commerces, services, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- La zone comprend un secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au sein duquel des dispositions particulières seront à prendre en compte lors de la procédure de modification du présent document (cf. Document 3, Orientations d'Aménagements et de programmation).
- Les servitudes F1 et F2 relatives aux périmètres de protection de captage AEP qui définissent des règles de constructibilités à prendre en compte sur ces secteurs,
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

66

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

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

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

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

- 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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE AGRICOLE

A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de la valeur agronomique, biologique et économique des terres.

La zone A comprend 2 sous-secteurs :

- **Ah** : secteur agricole de hameau. 3 secteurs d'habitat sont concernés par ce zonage, les hameaux de la « Giberdière », de la « Baubinière » et de « Fouchault ». Au sein de ces secteurs d'habitat groupé où se mélangent l'habitat récent et les constructions traditionnelles, le règlement autorise le comblement des dents creuses et l'évolution mesurée du bâti.
- **AP** : secteur agricole de protection des paysages. Le règlement y interdit les nouvelles constructions. Ce secteur comprend le panorama ouvert sur les vallées de La Loire et du Vieux Cher situés au Nord/Nord-Ouest du Bourg. La zone AP a ici vocation à préserver les points de vues et les paysages classés par l'UNESCO en limitant les possibilités de développement urbain ultérieur.

Objectif du PLU

Les zones A se caractérisent ainsi par la présence de terres cultivées et d'un paysage en partie classé où la commune souhaite :

- Protéger les terres et exploitations agricoles,
- Maintenir les possibilités d'évolution, d'extension ou de diversification des sièges en activité,
- Mettre en valeur le paysage et favoriser l'intégration paysagère des constructions agricoles,
- Permettre la densification des principaux hameaux du territoire,
- Permettre une évolution modérée du bâti non agricole en campagne.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement piéton sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de patrimoine bâtis à protéger suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Des éléments du patrimoine naturel et paysager à protéger suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Un secteur d'entités archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,

Concernant ces secteurs d'entités archéologiques, il est précisé que :

- Les travaux intervenant sur les entités archéologiques indiquées sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par le code du patrimoine.

- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à **des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à **des risques de mouvement de terrains liés à la présence de cavités souterraines** et plus particulièrement en zone de coteaux

70

Concernant ce risque :

- Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol utiles pour s'assurer de la prise en compte de ce risque, conformément aux préconisations du syndicat Cavités 37.
- Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.
- Organisme à consulter : Syndicat Cavités 37, 19 allée de l'Impériale, 37550 Saint Avertin

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés, dans les conditions fixées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel et d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain :

Dans l'ensemble des zones A, Ah et Ap sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, ...) qui ne peuvent, pour des raisons techniques, être implantées en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation, agricoles ou non, uniquement pour celles existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans une limite de +30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- Les annexes (abri de jardin, piscine,...) liées aux habitations sous réserve :
 - d'une annexe maximum par habitation (hors piscine),
 - d'être implantées à 15 m maximum de l'habitation principale,
 - d'une emprise au sol totale de 30m² (hors piscine), 20m² pour les abris de jardin

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ah et Ap :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles, à condition d'être implantées dans une limite de 200 mètres par rapport aux bâtiments formant le site d'exploitation, sauf en cas de contraintes sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, ICPE,...), délocalisation de bâtiments ou création d'un nouveau site d'exploitation.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition :
 - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
 - d'être implantées à moins de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation.
- L'adaptation, la réfection et l'extension du logement de fonction dans une limite de +30% de l'emprise au sol du bâtiment existants à la date d'approbation du PLU
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'hébergement touristique, de salle de réception ou de locaux accessoires à une activité agricole (vente, accueil du public, transformation de production,...), à condition :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique par une étoile,
 - que le bâtiment présente une réelle qualité architecturale et patrimoniale (bâti en pierre, charpente traditionnelle),
- Les constructions nouvelles pour un usage d'activité accessoire à l'exploitation agricole de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation (local de vente, atelier de transformation,...).

Uniquement dans le secteur Ah:

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition d'être compatible et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique par une étoile,
 - que le bâtiment présente une réelle qualité architecturale et patrimoniale (bâti en pierre, charpente traditionnelle),
- Les constructions nouvelles à vocation commerciales et artisanales dont l'emprise au sol ne dépasse pas 100m², à condition que les installations soient compatibles avec la proximité d'habitations et de ne présenter en conséquence aucun danger ni entraîner aucune nuisance (visuelles et sonores) ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux biens et personnes.

72

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

Définition : On entend par accès, le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout nouvel accès individuel hors agglomération sur les routes départementales est interdit, sauf accord du service gestionnaire de la voie, et sauf s'il est lié à une exploitation agricole existante ou à une activité liée à la route.

A 3 - 2 : Voirie

Définition : les voies ouvertes à la circulation générale (affectée à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de dessertes dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- En cas d'impossibilité de raccordement le recourt à un autre moyen d'alimentation est possible (cuves eaux pluviales, puits,...). pour les bâtiments à usage agricole uniquement.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

Disposition particulière :

- Le branchement sur le réseau d'eau potable n'est pas obligatoire pour les constructions agricoles ne nécessitant pas d'adduction en eau potable.

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Sur les terrains concernés par un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argile, tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimale de 2m par rapport aux façades des constructions.

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sont interdits sur les terrains touchés par des risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités souterraines.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

A 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains

74

A 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé (Disposition Loi ALUR)

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

- En-dehors des espaces actuellement urbanisés, les constructions doivent respecter un recul de 100 m minimum par rapport à l'axe de l'Autoroute en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme au voisinage des axes classés à grande circulation.
- Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation de constructions existantes qui ne respecteraient pas ce recul, à condition que l'opération ne conduise pas à réduire le recul préexistant.
- Elle ne s'applique pas non plus pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public
- Dans les autres cas : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement de la voie, d'au moins :
 - 10 m pour les routes départementales,
 - 5 m pour les autres voies.

Dans le secteur Ah, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle,
- soit en recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, excepté pour les annexes.

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

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour les constructions et/ou installations s'inscrivant dans une démarche bioclimatique
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

75

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

- Les annexes doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale
- Les piscines et leurs locaux techniques peuvent déroger à cette règle, néanmoins, elles devront s'implanter à une distance maximale de 30m par rapport à l'habitation principale

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones A, Ah et Ap:

- L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU
- L'emprise au sol des annexes, exceptées les piscines et leurs locaux techniques, ne doit pas dépasser 30m²
- L'emprise au sol des piscines ne doit pas dépasser 100m², locaux techniques inclus.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, inférieure ou égale à 20 m², ne doit pas dépasser 2,5 mètres de hauteur totale.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions agricoles, dont la hauteur n'est pas réglementée,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- L'apport de terre modifiant la topographie du secteur est interdit, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est interdit
- La construction de vérandas en façade sur la voie principale desservant le terrain est interdite
- Les éléments techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, antennes paraboliques) doivent être dissimulés afin de ne pas être visibles depuis le domaine public
- L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains.
- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits
- La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherché. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Façades :

3.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :

- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites
- Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public
- Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées

3.2 Dispositions particulières à la réhabilitation et/ou au changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement touristique de bâtiments anciens :

- La restauration des constructions en pierre de taille devra se faire selon leur aspect d'origine :
 - la couleur des enduits de façades doit correspondre aux enduits anciens
 - les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)
 - l'utilisation de ciment, pierre reconstituée et peintures en façade sont interdites
 - le plaquage et matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent la forme, l'aspect et la couleur de la structure d'origine

3.3 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'activités (agricole et autres) :

- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les bardages bois, métallique ou fibro-ciment de teintes sobres foncées (brun, gris, beige, vert) permettant une bonne intégration de la construction dans le paysage sont autorisés. Le choix des couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et permettre la cas échéant d'alléger les volumes.
- Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.
- Les couleurs vives et blanc pur sont interdits

4) Ouvertures

4.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :

- La couleur des menuiseries (portes, volets, fenêtres) doit s'harmoniser avec les enduits de façades.

4.2 Dispositions particulières à la réhabilitation et/ou au changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement touristique de bâtiments anciens :

- Les réhabilitations devront respecter le percement et le rythme des ouvertures de la construction initiale
- Les modénatures doivent être conservées et restituées (encadrements, bandeaux, corniches, lucarnes)
- La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec l'ancien

5) Toitures

5.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :

- Les toitures des constructions principales doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum. Les annexes à la construction principale ou les seconds volumes (y compris extensions et annexes accolées) pourront présenter des toitures terrasses ou à un seul pan.
- Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.
- Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.
- Le débord de toiture en pignon est interdit
- Pour la couverture, seules sont autorisées :
 - l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,
 - la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m².
- des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue
- Les toitures terrasse sont admises uniquement si elles sont végétalisées

5.2 Dispositions particulières à la réhabilitation et/ou au changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement touristique de bâtiments anciens :

- Les caractéristiques d'origines de la toiture doivent être conservées (pentes, angles, matériaux)
- En cas d'extension, seul est autorisée l'utilisation de matériaux similaires à l'existant

5.3 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'activités (agricole et autres) :

- Des matériaux de substitution à l'ardoise et aux tuiles (bacs acier, etc.) sont admis à condition qu'ils respectent les couleurs de l'ardoise, ou couleur tuile si la tuile est dominante au voisinage de la construction.

6) Vérandas

- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et/ou menuiseries de la construction.
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement

7) Abris de Jardins

- La couleur des abris doit s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement
- Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).

8) Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de

matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.

8.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :

- Clôtures en bordure du domaine public :

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Les clôtures d'aspect ciment, ciment moulé, tubes métalliques, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.

- Clôtures sur les autres limites séparatives :

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales

- Dans tous les cas les murs doivent être:

- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues

8.2 Dispositions particulières à la réhabilitation et/ou au changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement touristique de bâtiments anciens :

- En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, la restauration d'une clôture ancienne maçonnée existante peut-être imposées aux formes et proportions de l'ancienne.

8.3 Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis (habitations, manoirs,...) :

- Ces éléments doivent être conservés en tant qu'élément identitaire du territoire
- Toute destruction d'un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme doit faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les façades en tuffeau doivent être restaurées à l'identique.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Pour l'ensemble de la zone, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- En cas de création d'un nouveau logement, il est exigé deux places sur l'unité foncière à minima

80

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre haute tige pour 3 places de stationnement créées
- Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces plantés pour au moins 40% de l'unité foncière, dont la moitié minimum en pleine terre comportant arbres et arbustes
- Les surfaces de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnements et aires de dégagements doivent être végétalisées
- Le programme de plantation doit garantir l'insertion du volume bâti à son environnement

Dispositions applicables aux zones humides et mares à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Afin de protéger les zones humides et leurs fonctionnalités, tous travaux et constructions, tous affouillements, exhaussements, remblais et drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides sont interdits excepté dans les cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

Arbres remarquables repéré au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur.

Eléments de paysage de type espace boisé/parc/jardins à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé, parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé peut être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalente. On doit rechercher dans les interventions envisagées (préservation ou compensation), la préservation de la valeur écologique et paysagère globale de l'élément protégé (ou compensé).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé. (Disposition Loi ALUR)

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE NATURELLES

N

Caractère de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers de la commune, à préserver et à mettre en valeur en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages assimilés.

Ces espaces accompagnés par le réseau hydrographique et milieux humides associés forment également la trame verte et bleue du territoire communal qu'il s'agit de protéger. Les vallées du Vieux Cher et cours d'eau affluents sont les principaux espaces à vocation naturelle de Vallères.

La zone N comprend 3 sous-secteurs :

- **Ni** : un secteur naturel inondable au sein duquel les constructions sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU.
- **NLb** : une zone Naturelle de Loisir à vocation d'activité de Baltrap
- **Nz** : La zone comprend un sous-secteur à vocation économique destiné à l'accueil et au développement de la coopérative agricole des Landes de Fouchault situé au sud de la commune.

Objectif du PLU

Les zones N se caractérisent ainsi par la présence d'espaces d'intérêt écologique et paysager fort au sein desquelles la commune souhaite :

- Protéger les fonds de vallée et plus particulièrement la vallée du Vieux-Cher, représentant un intérêt biologique, historique et paysager particulièrement fort.
- Préserver les rebord boisés des vallées et boisements des plateaux et coteaux
- Protéger les plaines alluviales de la vallée de la Loire
- Autoriser le maintien et le développement des activités de Loisirs (Terrain de Baltrap)
- Permettre le développement de l'offre économique locale existante : coopérative agricole des Landes de Fouchault

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de patrimoine bâtis à protéger suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Des éléments du patrimoine naturel et paysager à protéger suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Un secteur d'entités archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,

Concernant ces secteurs d'entités archéologiques, il est précisé que :

- Les travaux intervenant sur les entités archéologiques indiquées sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par le code du patrimoine.
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à **des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à **des risques de mouvement de terrains liés à la présence de cavités souterraines** et plus particulièrement en zone de coteaux

84

Concernant ce risque :

- Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol utiles pour s'assurer de la prise en compte de ce risque, conformément aux préconisations du syndicat Cavités 37.
- Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.
- Organisme à consulter : Syndicat Cavités 37, 19 allée de l'Impériale, 37550 Saint Avertin
- La zone comprend un secteur « i » en zone inondable, soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU.

Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), annexé au PLU, pour tout projet sur la zone indiquée « i ». Le règlement du PPRI se surajoute à celui du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions du PPRI peuvent avoir des incidences, en fonction du niveau d'aléa, notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- les plantations,...

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés, dans les conditions fixées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, et de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, ...) qui ne peuvent, pour des raisons techniques, être implantées en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.
- Les réserves d'irrigation agricole, dans le respect des dispositions prévues au code de l'environnement
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, à condition d'être implantées dans une limite de 100 mètres par rapport aux bâtiments formant le site d'exploitation, sauf en cas de contraintes sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, ICPE,...), délocalisation de bâtiments ou création d'un nouveau site d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'hébergement touristique, de salle de réception ou de locaux accessoires à une activité agricole (vente, accueil du public, transformation de production,...), à condition :
 - ➡ que le bâtiment soit identifié au règlement graphique par une étoile,
- L'adaptation, la réfection et l'extension du bâti non agricole dans une limite de +30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (abri de jardin, piscine,...) liées aux habitations sous réserve :
 - d'une annexe maximum par habitation (hors piscine),
 - d'être implantées à 15 m maximum de l'habitation principale,
 - d'une emprise au sol totale de 30m² (hors piscine), 20m² pour les abris de jardin,

Dans la zone NLb:

- Les installations et aménagements liés aux sports, aux loisirs, au tourisme ou aux activités de restauration et ouverts au public, à condition de préserver le caractère naturel du site.

Dans la zone Nz:

- Les constructions et installation à usage d'activités économiques, à usage d'entrepôts, de bureaux, de services, d'artisanats, à l'exception des installations agricoles

- Les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- Les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations ;

Dans la zone Ni :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées au PPRI de la Loire

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

Définition : On entend par accès, le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout nouvel accès individuel hors agglomération sur les routes départementales est interdit, sauf accord du service gestionnaire de la voie, et sauf s'il est lié à une exploitation agricole existante ou à une activité liée à la route.

N 3 - 2 : Voirie

Définition : les voies ouvertes à la circulation générale (affectée à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de dessertes dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

- En cas d'impossibilité de raccordement le recours à un autre moyen d'alimentation est possible (cuves eaux pluviales, puits,...) pour les bâtiments à usage agricole uniquement.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

Disposition particulière :

- Le branchement sur le réseau d'eau potable n'est pas obligatoire pour les constructions agricoles ne nécessitant pas d'adduction en eau potable.

87

N 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Sur les terrains concernés par un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argile, tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimale de 2m par rapport aux façades des constructions.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sont interdits sur les terrains touchés par des risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités souterraines.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

N 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains

N 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé (Disposition Loi ALUR)

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

88

Dispositions générales :

- En-dehors des espaces actuellement urbanisés, les constructions doivent respecter un recul de 100 m minimum par rapport à l'axe de l'Autoroute en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme au voisinage des axes classés à grande circulation. Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation de constructions existantes qui ne respecteraient pas ce recul, à condition que l'opération ne conduise pas à réduire le recul préexistant.
- Elle ne s'applique pas non plus pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public.
- Dans les autres cas, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie, d'au moins :
 - 10 m pour les routes départementales,
 - 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 10 m de l'alignement d'une route départementale, ou à moins de 5 m de l'alignement des voies communales.

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

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
- pour les constructions et/ou installations s'inscrivant dans une démarche bioclimatique
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes,
- pour les constructions annexes,
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

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

- Les annexes doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale
- Les piscines et leurs locaux techniques peuvent déroger à cette règle, néanmoins, elles devront s'implanter à une distance maximale de 30m par rapport à l'habitation principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N :

- L'emprise au sol des extensions, à usage d'habitation, est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU
- L'emprise au sol des annexes, exceptées les piscines et leurs locaux techniques, ne doit pas dépasser 30m²
- L'emprise au sol des piscines ne doit pas dépasser 100m², locaux techniques inclus

Dans la zone Nz :

- L'emprise au sol des constructions et extensions à vocation d'activités n'est pas réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, inférieure ou égale à 20 m², ne doit pas dépasser 2,5 mètres de hauteur totale.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions agricoles et à vocation d'activités, à la condition que la hauteur des bâtiments ne porte pas atteinte à l'environnement et au paysage
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- L'apport de terre modifiant la topographie du secteur est interdit, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est interdit
- La construction de vérandas en façade sur la voie principale desservant le terrain est interdite
- Les éléments techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, antennes paraboliques) doivent être dissimulés afin de ne pas être visibles depuis le domaine public
- L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains.
- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits
- La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherché. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Façades :

3.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :

- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites
- Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public
- Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées

91

3.2 Dispositions particulières à la réhabilitation et/ou au changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement touristique de bâtiments anciens :

- La restauration des constructions en pierre de taille devra se faire selon leur aspect d'origine :
 - la couleur des enduits de façades doit correspondre aux enduits anciens
 - les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)
 - l'utilisation de ciment, pierre reconstituée et peintures en façade sont interdites
 - le plaquage et matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent la forme, l'aspect et la couleur de la structure d'origine

3.3 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'activités (agricole ou autre)

- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les bardages bois, métallique ou fibro-ciment de teintes sobres foncées (brun, gris, beige, vert) permettant une bonne intégration de la construction dans le paysage sont autorisés. Le choix des couleurs doit être en harmonie avec l'environnement et permettre la cas échéant d'alléger les volumes.
- Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.
- Les couleurs vives et blanc pur sont interdits

4) Ouvertures

4.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :

- La couleur des menuiseries (portes, volets, fenêtres) doit s'harmoniser avec les enduits de façades.

4.2 Dispositions particulières à la réhabilitation et/ou au changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement touristique de bâtiments anciens :

- Les réhabilitations devront respecter le percement et le rythme des ouvertures de la construction initiale

- Les modénatures doivent être conservées et restituées (encadrements, bandeaux, corniches, lucarnes)
- La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec l'ancien

5) Toitures

5.1 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'habitation :

- Les toitures des constructions principales doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum. Les annexes à la construction principale ou les seconds volumes (y compris extensions et annexes accolées) pourront présenter des toitures terrasses ou à un seul pan.
- Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.
- Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.
- Le débord de toiture en pignon est interdit
- Pour la couverture, seules sont autorisées :
 - l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,
 - la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m².
- des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue
- Les toitures terrasse sont admises uniquement si elles sont végétalisées

92

5.2 Dispositions particulières à la réhabilitation et/ou au changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement touristique de bâtiments anciens :

- Les caractéristiques d'origines de la toiture doivent être conservées (pentes, angles, matériaux)
- En cas d'extension, seul est autorisée l'utilisation de matériaux similaires à l'existant

5.3 Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'activités (agricole ou autre):

- Des matériaux de substitution à l'ardoise et aux tuiles (bacs acier, etc.) sont admis à condition qu'ils respectent les couleurs de l'ardoise, ou couleur tuile si la tuile est dominante au voisinage de la construction.

6) Vérandas

- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et/ou menuiseries de la construction.
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement

7) Abris de Jardins

- La couleur des abris doit s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement

- Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).

8) Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.
- Les clôtures à vocation agricole ne sont pas réglementées

93

Clôtures en bordure du domaine public :

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Les clôtures d'aspect ciment, ciment moulé, tubes métalliques, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.

- Clôtures sur les autres limites séparatives :

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales

- Dans tous les cas les murs doivent être:

- ➡ soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- ➡ soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues

7.3 Dispositions particulières à la réhabilitation et/ou au changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement touristique de bâtiments anciens :

- En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, la restauration d'une clôture ancienne maçonnée existante peut-être imposées aux formes et proportions de l'ancienne.

7.4 Dans la zone Nz :

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.
- Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.
- La hauteur ne doit pas excéder 2m

- La Clôture peut être doublée d'une haie d'essences locales.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

9) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis (habitations, manoirs,...) :

94

- Ces éléments doivent être conservés en tant qu'élément identitaire du territoire
- Toute destruction d'un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme doit faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les façades en tuffeau doivent être restaurées à l'identique.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Pour l'ensemble de la zone, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- En cas de création d'un nouveau logement il est exigé deux places sur l'unité foncière à minima

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre haute tige pour 3 places de stationnement créées
- Les surfaces de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnements et aires de dégagements doivent être végétalisées

- Le programme de plantation doit garantir l'insertion du volume bâti à son environnement

Dispositions applicables aux zones humides et mares à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Afin de protéger les zones humides et leurs fonctionnalités, tous travaux et constructions, tous affouillements, exhaussements, remblais et drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides sont interdits excepté dans les cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

Éléments de paysage de type espace boisé/parc/jardins à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé, parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'égale et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé peut être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalente. On doit rechercher dans les interventions envisagées (préservation ou compensation), la préservation de la valeur écologique et paysagère globale de l'élément protégé (ou compensé).

Dans les zones N, Nlb et Ni uniquement :

- Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces plantés pour au moins 40% de l'unité foncière, dont la moitié minimum en pleine terre comportant arbres et arbustes

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé. (Disposition Loi ALUR)

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

LEXIQUE

Acrotère

Elément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillement

Extraction de terre. Tout affouillement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Annexes

Construction accessoire et complémentaire d'un bâtiment principal implanté sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente : abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, véranda etc.

Appareil / appareillage

Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

Attique

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

Bardage

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Caravane

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Chemin

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

Construction et installation nécessaire aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, équipements publics,...

Contiguë

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Continuité architecturale et/ou urbaine

Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

Continuité bâtie

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

Corniche

Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

Corps principal d'une construction

Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faîtage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,

Couronnement

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

Devanture

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emonder

Technique de taille consistant à supprimer les branches latérales et parfois la cime d'un arbre pour favoriser la croissance de rejets ou du feuillage.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

Emprise publique

Espace occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

Espaces libres

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espace boisé classé

Le PLU peut désigner comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 421-4 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Tout défrichement est interdit (extrait partiel de l'art. L113-2 du code de l'urbanisme).

Espace commun

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

Etage droit

Etage entier dont les murs sont verticaux.

Existant

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension

Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

Exhaussement

Remblaiement de terrain. Tout exhaussement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres

Façade d'une construction

Elévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal le plus souvent en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

Groupes de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

Installation technique

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

Limite séparative

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique.

- Les limites de fond de terrain :

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Lisse

Pièce horizontale servant de support à un garde corps, une clôture,...

Marge de recul / Retrait

Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

Mise en demeure d'acquérir

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

Modénature

Moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement

Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

99

Surface de plancher

Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toitures

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

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

Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.