

COMMUNE DE SAINT-PATRICE

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Règlement - Pièce écrite

*pièce n°4.a*

---

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,



2 rue de l'Île Saint-Martin - 37420 HUISMES  
Téléphone : 02 47 95 57 06  
Télécopie : 02 47 95 57 16  
Courriel : urban-ism@wanadoo.fr

**REGLEMENT DU PLU**

**TITRE 1**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 : Champ d'application du PLU	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 4
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 5
Article 7 : Définitions	p. 6

**ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU PLU**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-PATRICE.

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

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

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

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

**ARTICLE R. 111-5.** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**ARTICLE R. 111-21.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

**ARCHEOLOGIE**

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, 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 en application 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 des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie : « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au 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.

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 300 000 F d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 50 000 F d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° 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 ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

- **UA** : zone à vocation principale d'habitat, correspondant aux parties anciennes du bourg de St-Patrice ainsi que des hameaux des Forges, de l'Ouche aux Soies, du Chauchi, de la Pinçonnière, de Port Charbonnier, du Port Plat et de la Thibauderie caractérisés par des implantations bâties particulières ;  
⇒ Secteur **UAa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.
- **UB** : zone à vocation principale d'habitat, correspondant aux extensions récentes du bourg de St-Patrice ainsi que des hameaux du Bourg des Galteaux et des Bérangères.

**Zones à urbaniser**, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat. On distinguera :

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées 1AU**) lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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

- ⇒ Secteur **Ap** correspondant aux terroirs viticoles les plus valorisants bénéficiant d'une protection plus stricte de leur potentiel agronomique.

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

- ⇒ Secteur **Nh** destiné à permettre l'évolution minimale des constructions existantes au sein de l'espace rural et des franges de l'urbanisation incluses dans la zone rouge du PPRi ;
- ⇒ secteur **NI** réservé à l'aménagement d'équipements légers de loisirs et de détente ;
- ⇒ secteur **Nt** réservé à l'hôtellerie au niveau du château de Rochecotte.

#### ARTICLE 4 EMPLACEMENTS RESERVES

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 ou des zones 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 et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

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.

**ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme** – *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.*

**ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme** – *Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.*

*La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.*

*Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.*

**ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme** – *Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.*

**ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme** – *La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.*

*A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.*

*La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.*

*En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.*

*Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.*

*Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

**ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme** – *Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.*

**ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme** – *L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

## ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

## ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

**ARTICLE L. 130-1 du Code de l'urbanisme** – *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce 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.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :*

- *S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;*
- *S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;*
- *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.  
Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

**ARTICLE L. 130-2 du Code de l'urbanisme** – Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

**ARTICLE L. 130-3 du Code de l'urbanisme** – Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

**ARTICLE L. 130-5 du Code de l'urbanisme** – Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

## ARTICLE 7 DEFINITIONS

ANNEXE : est considéré comme une annexe, tout bâtiment non rattaché à la construction principale (exemple d'annexes : garage, abri de jardin, piscine..) en aucun cas il ne peut s'agir d'une habitation.

EXTENSION : est considérée comme une extension, toute partie rattachée à la construction principale quelque soit la destination.

VOIE : est considérée comme une voie tout espace ouvert à la circulation automobile, qu'il soit public ou privé, desservant plus d'un logement.

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA p. 8

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB p. 17



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### *Caractère de la zone UA*

#### **Identification :**

La zone UA correspond aux espaces urbanisés anciens du bourg de St-Patrice ainsi que des hameaux des Forges, de l'Ouche aux Soies, du Chauchi, de la Pinçonnière, de Port Charbonnier, du Port Plat et de la Thibauderie caractérisés par des implantations bâties particulières (bâtiments le plus souvent disposés à l'alignement et sur une ou deux limites de parcelles).

Cette zone est à vocation principale d'habitat, mais elle peut également accueillir des activités telles que commerces, services, bureau et artisanat qui restent compatibles avec l'habitat.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) à l'exception de certains hameaux dont le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu dans le Zonage d'Assainissement (secteur UAa).

Cette zone est exposée à des risques naturels d'inondation au sein du val d'Authion couvert par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation. Elle est également concernée par des risques de mouvements de terrain en raison de la présence de zones sous-cavées, de fortes pentes et de la nature argileuse de certains sols (risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles) ; dans les secteurs affectés par un aléa retrait-gonflement des argiles, il est donc vivement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### **Destination :**

La zone UA est suffisamment équipée pour permettre de desservir les constructions à implanter, qu'elles soient destinées à l'habitat ou aux activités et services compatibles avec celui-ci. Par ailleurs, elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, volumétrie, formes architecturales).

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE UA 1            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Expression de la règle :**

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

- les constructions et installations à usage agricole autre que viticole non liées à une exploitation déjà implantée dans la zone ou susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- les constructions et installations à usage artisanal générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés, non liés à une activité professionnelle existante (garage ...) ;
- les carrières.

### **ARTICLE UA 2            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Dans l'ensemble de la zone UA, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1, sous réserve :**

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ;
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;

#### **en outre :**

- pour les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux existants, de comporter des dispositions susceptibles de réduire les nuisances au voisinage et d'améliorer l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement ;
- pour les établissements artisanaux nouveaux, d'être liés à la vie quotidienne du bourg, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- pour les aires de dépôt et de stockage à l'air libre, d'être liées à une activité autorisée dans la zone et d'être localisées et aménagées de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins ;
- pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;

- pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant aux plans de zonage), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U. (et notamment l'interdiction des nouveaux équipements de secours et de santé, l'extension des constructions limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>, l'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service, annexes comprises, le changement de destination d'une construction existante en une habitation qui n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, reconstructions après sinistre interdites si elles résultent d'une inondation, etc.) ;
- dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UA 3**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

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

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels doivent être aménagés de telle sorte à ne présenter qu'un seul débouché automobile sur voie.

#### **2 - Voirie :**

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

L'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera.

### **ARTICLE UA 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

**Dans le secteur UAa**, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

**Dans le reste de la zone UA**, le branchement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossé ou collecteur) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

Des aménagements pourront être exigés au pétitionnaire en vue de retarder et de limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages externes à la construction, dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible. Tout usage domestique (toilette, cuisine, évacuation des eaux vannes, lessive) intégrant le réemploi des eaux pluviales s'avère interdit.

**3 - Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

**ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Dans le secteur UAa*, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

**ARTICLE UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

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

**Exceptions :**

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

- pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant (dépendance, garage, abri, auvent, véranda ...),
- si la continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, par un ensemble d'éléments tels que portail, mur plein d'une hauteur minimale de 1.50 m, bâtiments annexes, etc., pouvant éventuellement être employés conjointement,
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie,
- lorsque les bâtiments implantés de part et d'autre du terrain sont en retrait par rapport à l'alignement, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :****Sur une profondeur maximale de 20 mètres par rapport à l'alignement :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, en respectant par rapport à l'autre limite séparative latérale une distance minimale égale à 3 mètres. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre.

Cette continuité visuelle peut être assurée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture d'une hauteur minimale de 1.50 m, bâtiments annexes pouvant être employés conjointement.

Au-delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, ces dispositions ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UA 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes ou abris de jardin dont les matériaux de construction sont différents de la construction principale doivent être édifiés en arrière de la façade donnant sur la rue.

**ARTICLE UA 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**Rappel :** *pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques), des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein des zones inondables :*

- *emprise au sol pour les constructions nouvelles à usage d'habitation au plus égale à 30% de la superficie du terrain en zone d'aléa faible, à 20% en zone d'aléa moyen et 10% en zone d'aléa fort,*
- *emprise au sol pour les constructions nouvelles à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales, agricoles ...) et de service au plus égale à 40% de la superficie du terrain en zone d'aléa faible, à 30% en zone d'aléa moyen et 20% en zone d'aléa fort.*

**ARTICLE UA 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement.

**Expression de la règle :**

Dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, tant à l'égout de toiture qu'au faîtage.

A l'exception des annexes à l'habitation, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas excéder 3 mètres à l'égout de la toiture.

### **Exceptions :**

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur maximale autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

## **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Généralités.**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ; les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, ...).

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (panneaux solaires, architecture bioclimatique, ...), sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement justifiée.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originelles du bâtiment : éléments de modénature (encadrements, corniches, chaînes d'angles ...), rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades, lucarnes, menuiseries (volets battants, persiennes, découpage des parties en verre).

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

### **2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Le choix de l'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Au sein de la zone inondable (*cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques*), les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits.

### **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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les maçonneries recouvertes d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux (teinte claire du tuffeau de Touraine),
- les murs en moellons jointoyés au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue »,
- les murs en maçonnerie ou en parements de pierres de taille apparentes respectant les proportions régionales des pierres appareillées notamment dans leur hauteur (0.27 à 0.33 mètre), les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

En outre, les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ne sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation qu'à condition d'être utilisés à titre accessoire en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés dans les cas définis ci-dessus, devront soit être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit recevoir une finition lasure de teinte claire dans les tons beige, gris clair ou blanc cassé.

Les ouvertures créées dans la façade doivent respecter l'harmonie de la façade.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

#### **4. Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, à l'exception des extensions accolées et des annexes dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres pour lesquelles un toit à une seule pente peut être autorisé.

En outre, les toitures doivent respecter une pente minimum de 40° pour les habitations, de 30° pour les annexes et de 20° pour les autres bâtiments (activités ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de modèle rectangulaire et de teinte bleu-schiste, d'aspect similaire à l'ardoise naturelle, à l'exception des bâtiments à usage d'activité, des équipements publics et des annexes implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport aux voies publiques, pour lesquels d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition d'être d'aspect similaire en forme et couleur (teinte bleu schiste et aspect mat).

Pour les toits couverts en ardoise, l'étanchéité de la couverture doit être assurée par la pose d'ardoises entrecroisées (lignolet), de tuiles faîtières jointoyées au mortier de chaux ou de bandes de zinc pliées en deux dans le sens de la longueur et posées dans le sens de la longueur à cheval sur les deux pans de toit à couvrir.

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi de la petite tuile plate locale traditionnelle est autorisé.

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

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

##### *Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local : petites, hautes et étroites, avec une couverture à deux pans avec tympan pierre ou bois peint en blanc cassé ou à trois pans ; leur pente doit être comprise entre 40 et 45°.

Les lucarnes en chien-assis (ouverture d'une lucarne par relèvement à contre-pente) ainsi que les lucarnes rampantes et les houteaux traités en lucarne de plus de 0.6 mètre de côté sont interdits.

Les lucarnes doivent être positionnées harmonieusement dans la toiture en partie basse, au plus près du plan de la façade.

##### *Châssis de toiture :*

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

Les châssis de toiture doivent être de format vertical et d'une taille maximale limitée au format 78 cm x 98 cm.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en tuffeau, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé) ou des coloris pastel (gris bleu, vert tendre, jaune paille) ; des tons plus soutenus (rouge « sang de bœuf », carmin, vert ...) ou bois clair sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

Le matériau préconisé pour les menuiseries est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres. En outre, la pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur les façades.

## **7. Vérandas.**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

## **8. Clôtures.**

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

La démolition d'un mur de clôture ancien est interdite sauf partiellement en cas de création d'accès ou d'édification de bâtiment à l'alignement (à l'exception des cas prévus à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme).

### Si une clôture sur voie est édifiée :

Elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins (les murs bahuts surmontés d'éléments en bois, en PVC, etc. ne sont pas autorisés).

Le mur doit être :

- soit en pierres de taille (tuffeau) ou en moellons de pierre locale traditionnelle jointoyés au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue »,
- soit en maçonnerie recouverte d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux.

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

### Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins (les murs bahuts surmontés d'éléments en bois, en PVC, etc. ne sont pas autorisés),
- soit d'un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie florale ou champêtre ; la pose sur un muret (maçonnerie enduite, ...) d'une hauteur maximale de 30 cm au-dessus du terrain naturel est admise.

Le mur doit être :

- soit en pierres de taille (tuffeau) ou en moellons de pierre locale traditionnelle jointoyés au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue »,
- soit en maçonnerie recouverte d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux.

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

**En outre, lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UA et les zones A ou N,** la clôture doit être constituée d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1.60 m, composée d'essences à dominante champêtres ou florales ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) ne sont autorisés que lorsqu'ils sont utilisés sporadiquement et non en haies d'essence unique.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.



**ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT****Expression de la règle :**

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

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

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

**Exception :**

Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme).

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

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

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies doivent être, de préférence, constituées à dominante d'essences champêtres ou florales (houx, lierre, lilas, noisetier, rosiers, cornouiller, merisier, prunus, fusain...) ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) utilisés en haie d'essence unique sont à éviter.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'aménagements paysagers et de plantations.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*****ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Un COS de 0.9 est fixé.

**Rappel :** pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques), des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter la densité des constructions nouvelles au sein des zones inondables : COS de 0.6 en zone d'aléa moyen, COS de 0.3 en zone d'aléa fort.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### *Caractère de la zone UB*

##### **Identification :**

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg de St-Patrice ainsi qu'aux hameaux du Bourg des Galteaux et des Béragères caractérisés par des implantations bâties moins rigoureuses qu'en zone UA.

Cette zone est à vocation principale d'habitat, mais elle peut également accueillir des activités telles que commerces, services, bureau et artisanat qui restent compatibles avec son caractère résidentiel.

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

Cette zone est exposée à des risques naturels d'inondation au sein du val d'Authion couvert par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation. Elle est également concernée par des risques de mouvements de terrain en raison de la présence de zones sous-cavées, de fortes pentes et de la nature argileuse de certains sols (risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles) ; dans les secteurs affectés par un aléa retrait-gonflement des argiles, il est donc vivement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

##### **Destination :**

La zone UB est suffisamment équipée pour permettre de desservir les constructions à implanter, qu'elles soient destinées à l'habitat ou aux activités et services compatibles avec celui-ci.

##### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone UB visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Expression de la règle :**

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

- les constructions et installations à usage agricole autre que viticole ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- les constructions et installations à usage artisanal générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés, non liés à une activité professionnelle existante (garage ...) ;
- les carrières.

### **ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Dans l'ensemble de la zone UB, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1, sous réserve :**

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ;
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;

#### **en outre :**

- pour les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux existants, de comporter des dispositions susceptibles de réduire les nuisances au voisinage et d'améliorer l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement ;
- pour les établissements artisanaux nouveaux, d'être liés à la vie quotidienne du bourg, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- pour les aires de dépôt et de stockage à l'air libre, d'être liées à une activité autorisée dans la zone et d'être localisées et aménagées de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins ;
- pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;

- pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant aux plans de zonage), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U. (et notamment l'interdiction des nouveaux équipements de secours et de santé, l'extension des constructions limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>, l'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service, annexes comprises, le changement de destination d'une construction existante en une habitation qui n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, reconstructions après sinistre interdites si elles résultent d'une inondation, etc.).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **1 - Accès :**

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

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

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

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

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels doivent être aménagés de telle sorte à ne présenter qu'un seul débouché automobile sur voie.

#### **2 - Voirie :**

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

L'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera.

### **ARTICLE UB 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossé ou collecteur) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

Des aménagements pourront être exigés au pétitionnaire en vue de retarder et de limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages externes à la construction, dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible. Tout usage domestique (toilette, cuisine, évacuation des eaux vannes, lessive) intégrant le réemploi des eaux pluviales s'avère interdit.

**3 - Réseaux divers :**

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

**ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :* pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

*Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :* cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

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

**Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 2 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 2 m de l'alignement, parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, ces dispositions ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### **ARTICLE UB 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**Rappel :** *pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques), des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein des zones inondables :*

- *emprise au sol pour les constructions nouvelles à usage d'habitation au plus égale à 30% de la superficie du terrain (zone d'aléa faible),*
- *emprise au sol pour les constructions nouvelles à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales, agricoles ...) et de service au plus égale à 40% de la superficie du terrain (zone d'aléa faible).*

#### **ARTICLE UB 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement.

##### **Expression de la règle :**

La hauteur maximale autorisée des constructions à l'égout de la toiture est de 6 mètres pour les habitations et de 3 mètres pour les annexes non accolées au bâtiment principal.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée au faîtage est de 9 mètres.

##### **Exceptions :**

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur maximale autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

#### **ARTICLE UB 11**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Généralités.**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ; les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, ...).

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (panneaux solaires, architecture bioclimatique, ...), sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement justifiée.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originelles du bâtiment : éléments de modénature (encadrements, corniches, chaînes d'angles ...), rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades, lucarnes, menuiseries (volets battants, persiennes, découpage des parties en verre).

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

## **2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Le choix de l'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Au sein de la zone inondable (*cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques*), les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits.

## **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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les maçonneries recouvertes d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux (teinte claire du tuffeau de Touraine),
- les murs en moellons jointoyés au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue »,
- les murs en maçonnerie ou en parements de pierres de taille apparentes respectant les proportions régionales des pierres appareillées notamment dans leur hauteur (0.27 à 0.33 mètre), les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

En outre, les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ne sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation qu'à condition d'être utilisés à titre accessoire en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés dans les cas définis ci-dessus, devront soit être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit recevoir une finition lasure de teinte claire dans les tons beige, gris clair ou blanc cassé.

Les ouvertures créées dans la façade doivent respecter l'harmonie de la façade.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

## **4. Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, à l'exception des extensions accolées et des annexes dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres pour lesquelles un toit à une seule pente peut être autorisé.

En outre, les toitures doivent respecter une pente minimum de 40° pour les habitations, de 30° pour les annexes et de 20° pour les autres bâtiments (activités ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de modèle rectangulaire et de teinte bleu-schiste, d'aspect similaire à l'ardoise naturelle, à l'exception des bâtiments à usage d'activité, des équipements publics et des annexes implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport aux voies publiques, pour lesquels d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition d'être d'aspect similaire en forme et couleur (teinte bleu schiste et aspect mat).

Pour les toits couverts en ardoise, l'étanchéité de la couverture doit être assurée par la pose d'ardoises entrecroisées (lignolet), de tuiles faîtières jointoyées au mortier de chaux ou de bandes de zinc pliées en deux dans le sens de la longueur et posées dans le sens de la longueur à cheval sur les deux pans de toit à couvrir.

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi de la petite tuile plate locale traditionnelle est autorisé.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

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

#### *Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local : petites, hautes et étroites, avec une couverture à deux pans avec tympan pierre ou bois peint en blanc cassé ou à trois pans ; leur pente doit être comprise entre 40 et 45°.

Les lucarnes en chien-assis (ouverture d'une lucarne par relèvement à contre-pente) ainsi que les lucarnes rampantes et les houteaux traités en lucarne de plus de 0.6 mètre de côté sont interdits.

Les lucarnes doivent être positionnées harmonieusement dans la toiture en partie basse, au plus près du plan de la façade.

#### *Châssis de toiture :*

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

Les châssis de toiture doivent être de format vertical et d'une taille maximale limitée au format 78 cm x 98 cm.

### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en tuffeau, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé) ou des coloris pastel (gris bleu, vert tendre, jaune paille) ; des tons plus soutenus (rouge « sang de bœuf », carmin, vert ...) ou bois clair sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

Le matériau préconisé pour les menuiseries est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres. En outre, la pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur les façades.

### **7. Vérandas.**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

### **8. Clôtures.**

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

La démolition d'un mur de clôture ancien est interdite sauf partiellement en cas de création d'accès ou d'édification de bâtiment à l'alignement.

#### Si une clôture sur voie est édifiée :

Elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins,
- soit d'un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie florale ou champêtre ; la pose sur un muret (maçonnerie enduite, plaques de béton préfabriquées ...) d'une hauteur maximale de 30 cm au-dessus du terrain naturel est admise.



Le mur doit être :

- soit en pierres de taille (tuffeau) ou en moellons de pierre locale traditionnelle jointoyés au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue »,
- soit en maçonnerie recouverte d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux.

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 1.3 mètre, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins (les murs bahuts surmontés d'éléments en bois, en PVC, etc. ne sont pas autorisés),
- soit d'un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie florale ou champêtre ; la pose sur un muret (maçonnerie enduite, plaques de béton préfabriquées ...) d'une hauteur maximale de 30 cm au-dessus du terrain naturel est admise,
- soit de claustra bois.

Le mur doit être :

- soit en pierres de taille (tuffeau) ou en moellons de pierre locale traditionnelle jointoyés au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue »,
- soit en maçonnerie recouverte d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux.

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 1.3 mètre, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

**En outre, lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UA et les zones A ou N,** la clôture doit être constituée d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1.30 m, composée d'essences à dominante champêtres ou florales ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) ne sont autorisés que lorsqu'ils sont utilisés sporadiquement et non en haies d'essence unique.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

## **ARTICLE UB 12      STATIONNEMENT**

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

La norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

### **Exception :**

Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme).

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UB 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

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

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies doivent être, de préférence, constituées à dominante d'essences champêtres ou florales (houx, lierre, lilas, noisetier, rosiers, cornouiller, merisier, prunus, fusain...) ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) utilisés en haie d'essence unique sont à éviter.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'aménagements paysagers et de plantations.

**2 - Élément de paysage à protéger :**

Les espaces verts situés de part et d'autre de la voie menant de la rue Dorothée de Dino à la Gare identifiés au document graphique 4.b comme constituant un élément de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

**3 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*****ARTICLE UB 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****Définition :**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

**Expression de la règle :**

Le C.O.S. est fixé à 0.3, sauf pour les bâtiments d'activité et les équipements publics pour lesquels il est fixé à 0.5.

En application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. défini ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p. 27
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 35

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### *Caractère de la zone 1AU*

##### **Identification :**

La zone 1AU est une zone à urbaniser au sein de laquelle les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone comporte deux secteurs à vocation dominante d'habitat devant permettre de répondre aux besoins de développement à court ou moyen termes de la commune : le « bourg » entre la rue de Port Véron et la rue de l'Eglise et le « Bourg des Galteaux ».

Cette zone est à vocation principale d'habitat, mais elle peut également accueillir des activités telles que commerces, services, bureau et artisanat qui restent compatibles avec son caractère résidentiel.

Cette zone est exposée à des risques naturels d'inondation au sein du val d'Authion couvert par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (uniquement le secteur dit « le bourg ») ainsi qu'à un risque de mouvements de terrain en raison de la présence de zones sous-cavées, de fortes pentes et de la nature argileuse de certains sols (risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles) ; dans les secteurs affectés par un aléa retrait-gonflement des argiles, il est donc vivement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

##### **Destination :**

La zone 1AU est destinée à répondre aux besoins de développement résidentiels de la commune à court ou moyen termes.

##### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires retenues, notamment en terme d'accès – voirie, d'implantation des constructions et d'espaces libres – plantations sont la traduction des principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3). Certaines de ces Orientations d'Aménagement ne sont pas traduites réglementairement, elles devront cependant être respectées dans un lien de compatibilité.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Expression de la règle :**

**Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.**

### **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ;
- pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;
- *pour les terrains situés en zone inondable* (cf. trame de la zone inondable figurant aux plans de zonage), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U. (et notamment l'extension des constructions limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>, l'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service, annexes comprises, etc.).

##### **Sont admis :**

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...), à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être commandés par la déclivité du terrain et d'être rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

##### **En outre, sous réserve :**

- de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement ;
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;
- que le projet s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble de la zone ;

##### **Sont également admis :**

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage après réalisation des travaux d'aménagement, sous réserve d'affecter au moins 15% du programme de logements à du locatif social, en application de l'article L. 123-2d du Code de l'urbanisme ;
- les équipements publics, à l'exception des équipements de secours et de santé au sein de la zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant aux plans de zonage) ;

- les constructions à usage artisanal, de commerces, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

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

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

De plus, les principes de desserte, tant automobile que piétonne, figurant aux Orientations d'Aménagement doivent être respectés, et notamment l'interdiction de toute création d'accès automobile sur la rue de la Cueille Cadot ainsi que la création d'accès automobiles directs sur les rues de Port Véron et de l'Eglise, autre que celui de la voie de desserte interne à l'opération.

De plus, pour l'opération du Bourg des Galteaux, des continuités piétonnes doivent être assurées avec la rue de la Cueille Cadot, ainsi qu'avec la route des Galteaux et le chemin du Bourg des Arraults par l'intermédiaire du sentier rural existant.

Pour l'opération « le bourg », un cheminement piéton devra être aménagé permettant de rejoindre la rue Paul Marchand, la place de l'abbé Fleurat ainsi que la rue du Port Véron.

### **ARTICLE 1AU 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

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

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages externes à la construction, dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible. Tout usage domestique (toilette, cuisine, évacuation des eaux vannes, lessive) intégrant le réemploi des eaux pluviales s'avère interdit. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

**3 - Réseaux divers :**

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

**ARTICLE 1AU 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Par rapport aux cheminements piétonniers, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des chemins existants, à élargir ou à créer.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE 1AU 7      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, ces dispositions ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9      EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**Rappel :** pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques), des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein des zones inondables :

- emprise au sol pour les constructions nouvelles à usage d'habitation au plus égale à 30% de la superficie du terrain (zone d'aléa faible),
- emprise au sol pour les constructions nouvelles à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales, agricoles ...) et de service au plus égale à 40% de la superficie du terrain (zone d'aléa faible).

## **ARTICLE 1AU 10      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'épave de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

### **Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, sauf les annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal pour lesquelles elle est limitée à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (antennes, pylônes, etc.).

## **ARTICLE 1AU 11      ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Généralités.**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ; les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, ...).

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (panneaux solaires, architecture bioclimatique, ...), sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement justifiée.

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

### **2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Le choix de l'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Au sein de la zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques), les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits.

### **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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

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



Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les maçonneries recouvertes d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux (teinte claire du tuffeau de Touraine),
- les murs en moellons jointoyés au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue »,
- les murs en maçonnerie ou en parements de pierres de taille apparentes respectant les proportions régionales des pierres appareillées notamment dans leur hauteur (0.27 à 0.33 mètre), les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

En outre, les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ne sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation qu'à condition d'être utilisés à titre accessoire en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés dans les cas définis ci-dessus, devront soit être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit recevoir une finition lasure de teinte claire dans les tons beige, gris clair ou blanc cassé.

Les ouvertures créées dans la façade doivent respecter l'harmonie de la façade.

#### **4. Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, à l'exception des extensions accolées et des annexes dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres pour lesquelles un toit à une seule pente peut être autorisé.

En outre, les toitures doivent respecter une pente minimum de 40° pour les habitations, de 30° pour les annexes et de 20° pour les autres bâtiments (activités ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de modèle rectangulaire et de teinte bleu-schiste, d'aspect similaire à l'ardoise naturelle, à l'exception des bâtiments à usage d'activité, des équipements publics et des annexes implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport aux voies publiques, pour lesquels d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition d'être d'aspect similaire en forme et couleur (teinte bleu schiste et aspect mat).

Pour les toits couverts en ardoise, l'étanchéité de la couverture doit être assurée par la pose d'ardoises entrecroisées (lignolet), de tuiles faîtières jointoyées au mortier de chaux ou de bandes de zinc pliées en deux dans le sens de la longueur et posées dans le sens de la longueur à cheval sur les deux pans de toit à couvrir.

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

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

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local : petites, hautes et étroites, avec une couverture à deux pans avec tympan pierre ou bois peint en blanc cassé ou à trois pans ; leur pente doit être comprise entre 40 et 45°.

Les lucarnes en chien-assis (ouverture d'une lucarne par relèvement à contre-pente) ainsi que les lucarnes rampantes et les houteaux traités en lucarne de plus de 0.6 mètre de côté sont interdits.

Les lucarnes doivent être positionnées harmonieusement dans la toiture en partie basse, au plus près du plan de la façade.

*Châssis de toiture :*

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

Les châssis de toiture doivent être de format vertical et d'une taille maximale limitée au format 78 cm x 98 cm.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en tuffeau, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé) ou des coloris pastel (gris bleu, vert tendre, jaune paille).

Des tons plus soutenus (rouge « sang de bœuf », carmin, vert ...) ou bois clair sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

Le matériau préconisé pour les menuiseries est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres. En outre, la pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur les façades.

### **7. Vérandas.**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

### **8. Clôtures.**

Il est exigé que tout projet de lotissement ou de permis groupé définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération, les clôtures devant s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée extérieurement d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral si aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

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

En outre, la norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

De plus, pour permettre le stationnement "visiteurs", un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces "publics".

### **Exception :**

Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme).

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

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

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies doivent être, de préférence, constituées à dominante d'essences champêtres ou florales (houx, lierre, lilas, noisetier, rosiers, cornouiller, merisier, prunus, fusain...) ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) utilisés en haie d'essence unique sont à éviter.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'aménagements paysagers et de plantations.

En outre, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), une bande boisée d'une emprise minimale de 5 mètres d'épaisseur doit être préservée au long de la rue de la Cueille Cadot et du chemin du Bourg des Arraults dans sa partie nord.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 1AU 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Un COS de 0.9 est fixé.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### *Caractère de la zone 2AU*

**Identification :**

La zone 2AU est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat non constructible dans l'immédiat. Elle comprend un seul secteur (la Barbotaine), qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du PLU (s'il y a remise en cause de sa vocation).

**Destination :**

Cette zone constitue une réserve foncière destinée à répondre aux besoins de développement à moyen ou long termes de la commune. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

**Objectifs des dispositions réglementaires :**

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE 2AU 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE 2AU 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ;
- pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;

##### **Sont admis :**

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...), à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

Les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 ne sont pas réglementés.

### **ARTICLE 2AU 6      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

### **ARTICLE 2AU 7      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 2AU 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A LA ZONE AGRICOLE**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 39

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### *Caractère de la zone A*

#### **Identification :**

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

En outre, un secteur Ap identifie les terroirs viticoles les plus valorisants qui font l'objet d'une protection plus stricte.

#### **Destination :**

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à celles liées à l'activité agricole, ainsi qu'à la diversification de l'activité de l'exploitation agricole alors qu'au sein du secteur Ap, seuls sont admis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les mouvements de terre indispensables à la mise en valeur du vignoble (culture en terrasse par exemple).

Cette zone est exposée à des risques naturels d'inondation au sein du val d'Authion couvert par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation ainsi qu'à des risques de mouvements de terrain en raison de la présence de zones sous-cavées, de fortes pentes et de la nature argileuse de certains sols (risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles) ; dans les secteurs affectés par un aléa retrait-gonflement des argiles, il est donc vivement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

La zone A borde certaines sections des routes départementales n° 35 et 952 ainsi que de l'autoroute A85 (voies classées à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes.



## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE A 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Rappels :**

**Dans l'ensemble de la zone A**, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

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

### **ARTICLE A 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal (les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à déclaration).

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels ;
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain ;
- pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;
- *pour les terrains situés en zone inondable* (cf. trame de la zone inondable figurant aux plans de zonage), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U. ;

##### **Sont admises, dans le secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation viticole.

##### **Sont admises, dans le reste de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole (en application du PPRi, les remblais sont interdits en zone inondable et les affouillements conditionnés à l'évacuation des déblais hors zone inondable) ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles ainsi que la construction d'annexes à l'habitation de l'exploitant sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - *qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,*
  - *qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m,*

- que l'activité principale s'exerce dans la zone inondable pour les projets situés en zone inondable d'aléa fort et que la nature de l'activité impose une présence permanente à proximité,
- que l'habitation comporte un premier niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et ne comporte pas de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel au sein de la zone inondable ;
- les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (local de vente, local de transformation, gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (bloc sanitaires, garage, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs ...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable en tout temps, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

### **ARTICLE A 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

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

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

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages externes à la construction, dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible. Tout usage domestique (toilette, cuisine, évacuation des eaux vannes, lessive) intégrant le réemploi des eaux pluviales s'avère interdit. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

#### **ARTICLE A 5**                    **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

#### **ARTICLE A 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Par rapport aux RD 35 et 952 ainsi qu'à l'autoroute A85 :*

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de 75 mètres de l'axe des routes départementales.

##### **Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- aux bâtiments agricoles,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Cependant, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

*Par rapport aux autres voies :*

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies (en bordure de cheminements piétons ou d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile, le recul est ramené à 3 mètres minimum).

##### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### **ARTICLE A 7                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; ce recul est porté à 5 mètres pour les bâtiments agricoles.

##### **Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle définie ci-dessus, sa réfection, sa transformation et son extension peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### **ARTICLE A 8                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9                    EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**Rappel :** *pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques), des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein des zones inondables : l'extension des constructions ayant une existence juridique (attendant ou non) est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>, et 30% d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques.*

#### **ARTICLE A 10                    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement.

##### **Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale au faîtage des bâtiments d'exploitation ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour toutes les autres constructions, à l'exception des annexes, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout de toiture. Les constructions annexes ne doivent pas excéder 3 m à l'égout de toiture.

##### **Exceptions :**

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur maximale autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux équipements d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

## **ARTICLE A 11            ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités :**

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.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées ; les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### **2. Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exception du logement de l'exploitant), les dispositions suivantes s'appliquent :**

#### 2.1 Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings d'aggloméré de ciment ...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable se rapprochant de la teinte du tuffeau clair de Touraine).

La teinte des bardages métalliques devra être foncée (bleu marine, bronze, vert foncé...) pour les bâtiments de grand volume et d'une teinte s'approchant de celle du tuffeau (à l'exception du blanc pur) pour les bâtiments de petit volume. La teinte des bardages bois (ou d'aspect similaire) devront soit être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit recevoir une finition lasure de teinte claire dans les tons beige, gris clair ou blanc cassé.

#### 2.2 Toitures

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, à l'exception des extensions accolées et des annexes dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres pour lesquelles un toit à une seule pente peut être autorisé.

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte bleu schiste ou grise (quelque soient les volumes) et qu'ils soient d'aspect mat sans reflets.

### **3. Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone (notamment le logement de l'exploitant agricole), les dispositions suivantes s'appliquent :**

#### 3.1. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Le choix de l'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Au sein de la zone inondable (*cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques*), les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits.

#### 3.2. 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les maçonneries recouvertes d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux (teinte claire du tuffeau de Touraine),
- les murs en moellons jointoyés au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue »,
- les murs en maçonnerie ou en parements de pierres de taille apparentes respectant les proportions régionales des pierres appareillées notamment dans leur hauteur (0.27 à 0.33 mètre), les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

En outre, les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ne sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation qu'à condition d'être utilisés à titre accessoire en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation et les abris de jardin.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés dans les cas définis ci-dessus, devront soit être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit recevoir une finition lasure de teinte claire dans les tons beige, gris clair ou blanc cassé.

Les ouvertures créées dans la façade doivent respecter l'harmonie de la façade.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

### 3.3. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, à l'exception des extensions accolées et des annexes dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres pour lesquelles un toit à une seule pente peut être autorisé.

En outre, les toitures doivent respecter une pente minimum de 40° pour les habitations et 30° pour les autres constructions.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de modèle rectangulaire et de teinte bleu-schiste, d'aspect similaire à l'ardoise naturelle, à l'exception des bâtiments à usage d'activité, des équipements publics et des annexes implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport aux voies publiques, pour lesquels d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition d'être d'aspect similaire en forme et couleur (teinte bleu schiste et aspect mat).

Pour les toits couverts en ardoise, l'étanchéité de la couverture doit être assurée par la pose d'ardoises entrecroisées (lignolet), de tuiles faîtières jointoyées au mortier de chaux ou de bandes de zinc pliées en deux dans le sens de la longueur et posées dans le sens de la longueur à cheval sur les deux pans de toit à couvrir.

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi de la petite tuile plate locale traditionnelle est autorisé.

### 3.4. Lucarnes et châssis de toiture.

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

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local : petites, hautes et étroites, avec une couverture à deux pans avec tympan pierre ou bois peint en blanc cassé ou à trois pans ; leur pente doit être comprise entre 40 et 45°.

Les lucarnes en chien-assis (ouverture d'une lucarne par relèvement à contre-pente) ainsi que les lucarnes rampantes et les houteaux traités en lucarne de plus de 0.6 mètre de côté sont interdits.

Les lucarnes doivent être positionnées harmonieusement dans la toiture en partie basse, au plus près du plan de la façade.

*Châssis de toiture :*

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

Les châssis de toiture doivent être de format vertical et d'une taille maximale limitée au format 78 cm x 98 cm.

### 3.5. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en tuffeau, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé) ou des coloris pastel (gris bleu, vert tendre, jaune paille).

Des tons plus soutenus (rouge « sang de bœuf », carmin, vert ...) ou bois clair sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

Le matériau préconisé pour les menuiseries est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres. En outre, la pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur les façades.

### 3.6. Vérandas.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

## **4. Pour toutes les constructions et installations autorisées dans la zone**

### Clôtures.

*Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.*

*Si une clôture sur voie ou en limite séparative est édifiée, elle doit être constituée d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1.60 m, composée de préférence d'essences à dominante champêtres ou florales.*

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

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

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

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Pour tout projet de construction ou installation à usage agricole une attention particulière doit être prêtée à son intégration paysagère.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences à dominante bocagères ou florales.

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**TITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 48



## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### *Caractère de la zone N*

#### **Identification :**

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle correspond principalement au plateau forestier, au coteau ligérien exposé à des risques de mouvements de terrains ainsi qu'au lit endigué de la Loire.

Un secteur Nh est identifié pour permettre l'évolution minimale des constructions existantes au sein de l'espace rural.

Un secteur Nl est créé pour autoriser des équipements légers de loisirs et de détente.

Un secteur Nt est réservé à l'hôtellerie au niveau du château de Rochecotte.

#### **Destination :**

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

Cette zone est exposée à des risques naturels d'inondation au sein du val d'Authion couvert par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation ainsi qu'à des risques de mouvements de terrain en raison de la présence de zones sous-cavées, de fortes pentes et de la nature argileuse de certains sols (risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles) ; dans les secteurs affectés par un aléa retrait-gonflement des argiles, il est donc vivement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

La zone N borde certaines sections des routes départementales n° 35 et 952 ainsi que de l'autoroute A85 (voies classées à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE N 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Rappels :**

**Dans l'ensemble de la zone N**, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

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

### **ARTICLE N 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal (les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à déclaration).
- 3 - Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir, conformément à la délibération du conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- *pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques)*, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

#### **Dans le secteur Nh, sont admis les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique ..., sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site ;
- les serres et les bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, sous réserve de compatibilité avec la proximité immédiate d'habitations ;
- en dehors du champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle, l'extension mesurée en construction neuve des bâtiments existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite de 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent document,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant ;
- en dehors du champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle, la construction d'annexes (garage, etc.), d'abris de jardin d'une superficie inférieure à 9 m<sup>2</sup> et de piscines accolées ou non aux habitations, que la construction principale soit implantée au sein du secteur Nh ou dans une zone différente contiguë, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - la superficie des annexes projetées, à l'exception des piscines, doit être inférieure à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - les annexes et les piscines doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante ;

- au sein du champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle, l'extension des constructions ayant une existence juridique (attenante ou non), la construction d'annexes (garage, etc.), d'abris de jardin d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> et de piscines non couvertes (que la construction principale soit implantée au sein du secteur Nh ou dans une zone différente contigüe), dans la limite de :
  - 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, annexes comprises, pour les constructions d'habitation, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,
  - 30% d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, n'ayant pas vocation à l'hébergement ;
- les changements de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing), sous réserve :
  - d'être à vocation d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...), dans le respect des réserves énoncées par le PPRi pour les constructions exposées aux crues de la Loire ou destinés à des activités artisanales, commerciales, sportives ou de loisirs compatibles, le cas échéant, avec la proximité d'habitations, uniquement pour les constructions situées en dehors du champ d'expansion des crues de la Loire,
  - de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère,
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature,
  - au sein du champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle, de ne créer qu'un seul logement nouveau et de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.

**Dans le secteur NI, sont admis les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique ..., sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site ;
- les installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique ...), ainsi que les constructions d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (vestiaire, bloc sanitaire, local technique, kiosque, ...) ;
- les aires de stationnement.

**Dans le secteur Nt, sont admis les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique ..., sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site ;
- les constructions ou équipements nécessaires à l'hôtellerie.

**Dans le reste de la zone N, sont admis les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique ..., sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site ;
- les constructions légères, de faible emprise et aisément démontables, nécessaires à l'observation du milieu naturel ;
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable en tout temps, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

### **ARTICLE N 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

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

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

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages externes à la construction, dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible. Tout usage domestique (toilette, cuisine, évacuation des eaux vannes, lessive) intégrant le réemploi des eaux pluviales s'avère interdit. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

### **ARTICLE N 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

## **ARTICLE N 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Par rapport aux RD 35 et 952 ainsi qu'à l'autoroute A85 :*

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de 75 mètres de l'axe des routes départementales.

### **Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- aux bâtiments agricoles,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Cependant, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

*Par rapport aux autres voies :*

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies (en bordure de cheminements piétons ou d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile, le recul est ramené à 3 mètres minimum).

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

## **ARTICLE N 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; ce recul est porté à 5 mètres pour les bâtiments agricoles.

### **Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle définie ci-dessus, sa réfection, sa transformation et son extension peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE N 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**Rappel :** *pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques), la disposition suivante du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val d'Authion, figurant en annexe au dossier de P.L.U., est à respecter : pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ayant une existence juridique, une extension attenante ou non, pourra être admise dans la limite du plafond fixé à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>, et 30% d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, n'ayant pas vocation à l'hébergement.*

**ARTICLE N 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement.

**Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale au faîtage des bâtiments d'exploitation ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour toutes les autres constructions, à l'exception des annexes, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout de toiture. Les constructions annexes ne doivent pas excéder 3 m à l'égout de toiture.

**Exceptions :**

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur maximale autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux équipements d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

**ARTICLE N 11**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1. Généralités :**

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.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (panneaux solaires, architecture bioclimatique, ...), sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement justifiée.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originelles du bâtiment : éléments de modénature (encadrements, corniches, chaînes d'angles ...), rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades, lucarnes, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

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

## **2. Dans le secteur Nh, pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exception du logement de l'exploitant), ainsi que pour les constructions et installations autorisées dans le secteur NI :**

### 2.1 Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings d'aggloméré de ciment ...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable se rapprochant de la teinte du tuffeau clair de Touraine).

La teinte des bardages métalliques devra être foncée (bleu marine, bronze, vert foncé...) pour les bâtiments de grand volume et d'une teinte s'approchant de celle du tuffeau (à l'exception du blanc pur) pour les bâtiments de petit volume. La teinte des bardages bois (ou d'aspect similaire) devront soit être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit recevoir une finition lasure de teinte claire dans les tons beige, gris clair ou blanc cassé.

### 2.2 Toitures

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte bleu schiste ou grise (quelque soient les volumes) et qu'ils soient d'aspect mat sans reflets.

## **3. Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone (notamment les extensions des constructions existantes), les dispositions suivantes s'appliquent :**

### 3.1. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Le choix de l'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

**Rappel :** pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques), la disposition suivante du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U., sont à respecter : *les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits.*

### 3.2. 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les maçonneries recouvertes d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux (teinte claire du tuffeau de Touraine),
- les murs en moellons jointoyés au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue »,

- les murs en maçonnerie ou en parements de pierres de taille apparentes respectant les proportions régionales des pierres appareillées notamment dans leur hauteur (0.27 à 0.33 mètre), les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

En outre, les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ne sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation qu'à condition d'être utilisés à titre accessoire en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés dans les cas définis ci-dessus, devront soit être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit recevoir une finition lasure de teinte claire dans les tons beige, gris clair ou blanc cassé.

Les ouvertures créées dans la façade doivent respecter l'harmonie de la façade.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

### 3.3. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, à l'exception des extensions accolées et des annexes dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres pour lesquelles un toit à une seule pente peut être autorisé.

En outre, les toitures doivent respecter une pente minimum de 40° pour les habitations, de 30° pour les annexes et de 20° pour les autres bâtiments (activités ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de modèle rectangulaire et de teinte bleu-schiste, d'aspect similaire à l'ardoise naturelle, à l'exception des bâtiments à usage d'activité, des équipements publics et des annexes implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport aux voies publiques, pour lesquels d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition d'être d'aspect similaire en forme et couleur (teinte bleu schiste et aspect mat).

Pour les toits couverts en ardoise, l'étanchéité de la couverture doit être assurée par la pose d'ardoises entrecroisées (lignolet), de tuiles faîtières jointoyées au mortier de chaux ou de bandes de zinc pliées en deux dans le sens de la longueur et posées dans le sens de la longueur à cheval sur les deux pans de toit à couvrir.

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi de la petite tuile plate locale traditionnelle est autorisé.

### 3.4. Lucarnes et châssis de toiture.

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

#### *Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local : petites, hautes et étroites, avec une couverture à deux pans avec tympan pierre ou bois peint en blanc cassé ou à trois pans ; leur pente doit être comprise entre 40 et 45°.

Les lucarnes en chien-assis (ouverture d'une lucarne par relèvement à contre-pente) ainsi que les lucarnes rampantes et les houteaux traités en lucarne de plus de 0.6 mètre de côté sont interdits.

Les lucarnes doivent être positionnées harmonieusement dans la toiture en partie basse, au plus près du plan de la façade.

#### *Châssis de toiture :*

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

Les châssis de toiture doivent être de format vertical et d'une taille maximale limitée au format 78 cm x 98 cm.



### 3.5. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en tuffeau, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé) ou des coloris pastel (gris bleu, vert tendre, jaune paille) ; des tons plus soutenus (rouge « sang de bœuf », carmin, vert ...) ou bois clair sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

Le matériau préconisé pour les menuiseries est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres. En outre, la pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur les façades.

### 3.6. Vérandas.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

## **4. Pour toutes les constructions et installations autorisées dans la zone**

### Clôtures.

*Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.*

*Si une clôture sur voie ou en limite séparative est édifiée, elle doit être constituée d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1.60 m, composée de préférence d'essences à dominante champêtres ou florales.*

Cependant, en dehors du champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

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

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

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Pour tout projet de construction ou installation à usage agricole une attention particulière doit être prêtée à son intégration paysagère.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences à dominante bocagères ou florales.

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.