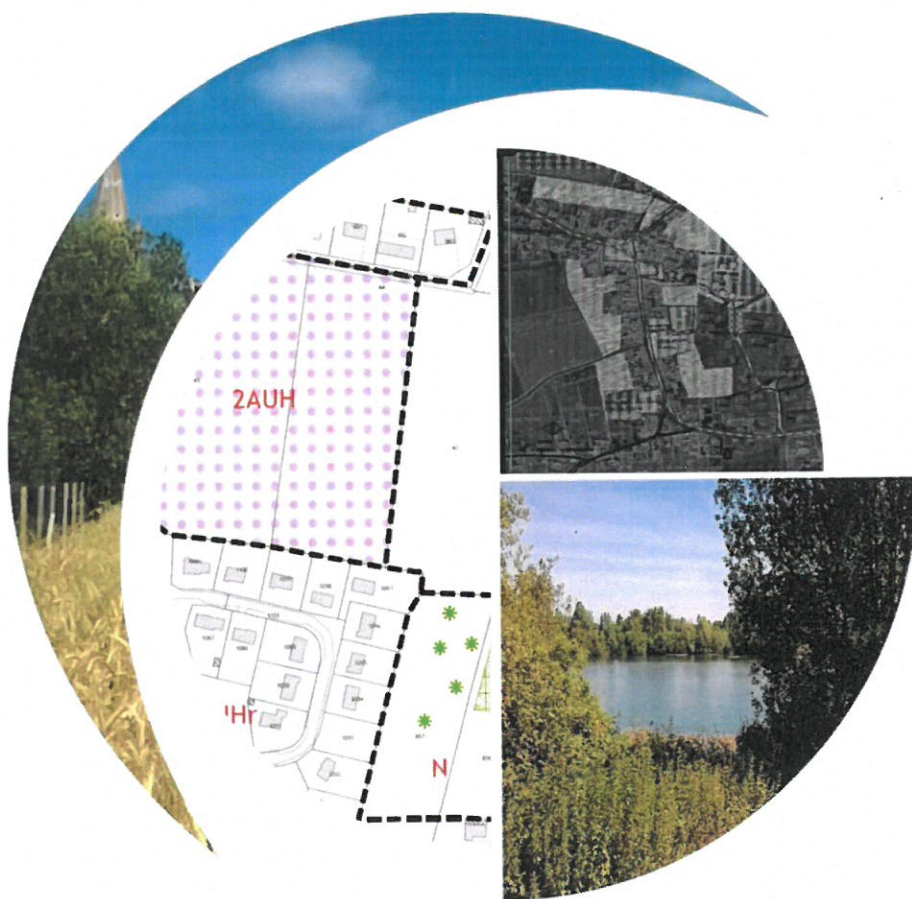


MODIFICATION N°1 DU PLU RÈGLEMENT-PIÈCE ÉCRITE

*PLU approuvé par
le Conseil Municipal
de Hommes le 6
mars 2015*



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
en date du 13 février 2018
approuvant la modification n°1 du
PLU de Hommes.

Le Maire,
Hubert HARDY



SARL URBAN'ism l'innovation au Service de nos métiers

9, rue du Picard
37140 BOURGUEIL
Tel: 02 47 95 57 06
Fax: 02 47 95 57 16
contact@urban-ism.fr

www.urban-ism.fr



www.urban-ism.fr

ARCHITECTURE

SOMMAIRE

I. Dispositions générales**5**

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

II. dispositions applicables aux zones urbaines**7****Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UH****7**

Article UH-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	8
Article UH-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	8
Article UH-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	9
Article UH-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	9
Article UH-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	10
Article UH-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
Article UH-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
Article UH-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13
Article UH-9 : Emprise au sol des constructions	13
Article UH-10 : Hauteur maximale des constructions	13
Article UH-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	13
Article UH-12 : Réalisation d'aires de stationnement	18
Article UH-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	19
Article UH-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	19
Article UH-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	19
Article UH-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	19

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UE**20**

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	20
Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	20
Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	21
Article UE-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	22
Article UE-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	22
Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	23
Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	24
Article UE-9 : Emprise au sol des constructions	24
Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions	24
Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	24
Article UE-12 : Réalisation d'aires de stationnement	28
Article UE-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	28
Article UE-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	29

Article UE-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	29
Article UE-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	29

III. dispositions applicables aux zones à urbaniser

30

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUH

30

Article 1AUH-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	30
Article 1AUH-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	31
Article 1AUH-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	32
Article 1AUH-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	32
Article 1AUH-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	33
Article 1AUH-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	33
Article 1AUH-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	34
Article 1AUH-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	34
Article 1AUH-9 : Emprise au sol des constructions	34
Article 1AUH-10 : Hauteur maximale des constructions	34
Article 1AUH-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	35
Article 1AUH-12 : Réalisation d'aires de stationnement	38
Article 1AUH-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	38
Article 1AUH-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	39
Article 1AUH-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	39
Article 1AUH-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	39

IV. dispositions applicables aux zones agricoles

40

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

40

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	41
Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	41
Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	44
Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	44
Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	45
Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	45
Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46
Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	46
Article A-9 : Emprise au sol des constructions	46
Article A-10 : Hauteur maximale des constructions	46
Article A-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	47
Article A-12 : Réalisation d'aires de stationnement	51
Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	51
Article A-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	52
Article A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	52
Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	52

V. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

53

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

53

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	54
Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	54
Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	58

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	58
Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	59
Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	60
Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	60
Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	61
Article N-9 : Emprise au sol des constructions	61
Article N-10 : Hauteur maximale des constructions	61
Article N-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	62
Article N-12 : Réalisation d'aires de stationnement	67
Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	67
Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	67
Article N-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	67
Article N-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	67

VI. Annexes relatives au retrait-gonflement des argiles	68
--	-----------

VII. Annexes relatives à la protection du patrimoine bâti au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme	69
--	-----------

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Hommes en Indre-et-Loire.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À 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 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ➔ **Zones urbaines**, dites zones « **U** », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où 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 :
 - ➔ **UH** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités). Il est créé :
 - ➔ un secteur **U_{Hd}** au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent,
 - ➔ un secteur **U_{Hr}** identifiant les parties urbanisées récentes et au sein duquel l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée,
 - ➔ un secteur **U_{Hv}** imposant un recul des constructions afin de préserver la forme urbaine existante de l'ancien quartier des villas de la gare,
 - ➔ un secteur **U_{Ha}** au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur ;
 - ➔ **UE** : zone urbanisée à vocation d'accueil d'équipements collectifs.
- ➔ **Zone à urbaniser**, dite zone « **1AUH** », correspondant à un secteur de la commune à caractère naturel suffisamment équipé et destiné à être ouvert à l'urbanisation pour une vocation à dominante d'habitat ;
- ➔ **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. Il est créé plusieurs secteurs :
 - ➔ le secteur **Ad** délimitant les sites d'exploitation agricole au sein desquels les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisées ;

- le secteur Ah délimitant des écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;
- le secteur Ap identifiant les entités agricoles nécessitant d'être protégées de toute urbanisation au regard de leur sensibilité paysagère ou écologique ou de la présence d'un captage d'alimentation en eau potable ;
- **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. Des secteurs y sont identifiés :
 - un secteur Nc autorisant les carrières et l'évolution de celles existantes ;
 - un secteur Ne identifiant les sites d'accueil d'équipements existants en milieu naturel et leur permettant une évolution encadrée, dans le respect du caractère naturel des lieux ;
 - un secteur Nh délimitant le bâti existant au sein de l'espace naturel et forestier et lui permettant une évolution modérée ;
 - un secteur Nj identifiant les ensembles de jardins ayant un intérêt paysager et n'autorisant que les abris de jardins ;
 - un secteur NI destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur.

ARTICLE 4 : EMBLEMENTS RÉSERVÉS

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

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

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

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme s'applique : « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

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

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone UH :**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat dans laquelle on trouve aussi des commerces, services et équipements.

➔ **Identification :**

Elle identifie les espaces agglomérés du bourg de Hommes ainsi que les hameaux des Maridonneaux, les Bons Temps, la Grande Métairie, la Grande Vignellerie, la Damnerie, la Fuye et les Beillaux.

Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale.

La zone UH se caractérise également par des espaces accueillant une urbanisation récente, à la forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne. Ils sont identifiés par le **secteur UHr**, au sein duquel les règles d'implantation des constructions sont moins strictes. Au sein du bourg, le **secteur UHd** identifie par ailleurs l'espace libre des Grands Champs se prêtant à une densification et de la Fromagerie en entrée de bourg nécessitant d'être encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour y garantir une urbanisation économe et cohérente ou qualificative de l'entrée de bourg. Est identifié également un **secteur UHv** imposant un recul des constructions sur une partie de l'avenue du Vieux Château afin de préserver la forme urbaine existante de l'ancien quartier des villas de la gare.

La zone UH est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception pour les eaux usées pour les hameaux identifiés alors par le secteur **UHa**, au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par le **risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Destination :**

La zone UH est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- ➔ favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- ➔ promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- ➔ de préserver la qualité architecturale du bâti ;
- ➔ permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

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

Article UH-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ➔ les constructions et installations à usage industriel, sauf celles liées à une activité industrielle existante ;
- ➔ les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- ➔ le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- ➔ l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- ➔ l'aménagement de terrains destinés aux Habitations Légères de Loisirs ;
- ➔ les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- ➔ le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- ➔ les carrières et extractions de matériaux ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

En outre, pour la mare identifiée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, du fait de son intérêt écologique, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la mare.

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

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (cf. article UH-11).
- ➔ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées au Règlement – Documents Graphiques comme devant être protégées au titre de l'article L.151-19, conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, à l'exception des clôtures agricoles et forestières.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

et sous réserve, dans l'ensemble du secteur UHd de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,

ne sont admis, dans l'ensemble de la zone UH, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UH-1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UH-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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.

En outre, conformément au Règlement-Document graphique, la création d'accès automobiles est interdite sur certaines portions de la RD69 et 71.

2 - Desserte :

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

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UH-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- ➡ Dans le secteur UHa, 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 UH, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

Article UH-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé.

Article UH-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

1 - Expression de la règle :

- ➔ Dans le secteur UHr et UHd uniquement, les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
 - soit avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de ces voies.

De plus dans le secteur UHd de la Fromagerie, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales à vocation d'habitat doivent être implantées dans la bande d'implantation figurant au Règlement-Documents graphiques. Dans le secteur UHd de la Fromagerie, l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement Document-graphiques (cf. article UH-13) n'implique pas un recul des constructions au long de l'avenue des Lilas, la construction pouvant participer de cette qualification paysagère de l'entrée de bourg.

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

- ➔ Dans le secteur UHv uniquement, afin de respecter l'implantation traditionnelle du quartier des « villas », les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

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

- ➔ Dans le secteur UHa et dans le reste de la zone UH, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1.50 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines.

2 - 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, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UH-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

1 - Expression de la règle :

- ➡ Sauf indications contraires portées au Règlement-Document Graphique (traitement paysager à réaliser, cf. article UH-13), dans le secteur UHr, UHd et UHv uniquement, les constructions doivent être implantées,

- ➡ soit sur limite(s) séparative(s),
- ➡ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 1 mètre de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

- ➡ Sauf indications contraires portées au Règlement-Document Graphique (traitement paysager à réaliser, cf. article UH-13), dans les secteurs UHa et dans le reste de la zone UH, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

2 - Exception :

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, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UH-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UH-9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UH-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - 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, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

- ➔ Dans les secteurs UHd, UHr, UHv et UHa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage, à l'exception des équipements collectifs pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- ➔ Dans le reste de la zone UH, la hauteur maximale des constructions nouvelles doit être à plus ou moins 1 m du bâti existant voisin, sans pour autant excéder 12 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage, à l'exception des équipements collectifs pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Dans l'ensemble de la zone UH, pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Article UH-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

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

En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la

consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹). **Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la volumétrie générale du bâti (pente des toitures, hauteur, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures) et les matériaux d'origine doivent être respectés, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une extension (cf. Annexes de ce Règlement-pièce écrite). Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Le petit patrimoine identifié également au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux...). Se référer aux Annexes de ce Règlement-pièce écrite.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) 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.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois peintes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure et à lames verticales ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; emploi des matériaux d'origine, pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

2. Adaptation au sol

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

La réalisation de sous-sol est interdite.

3. Façades**Aspect**

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

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

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

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus (beige, gris clair, rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir un verni brillant.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les travaux portant sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

4 - Toitures

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

➡ **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

➔ **Autres constructions :**

Dans les secteurs UHr et UHd :

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

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

- ➔ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- ➔ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- ➔ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Dans le reste de la zone UH :

- ➔ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- ➔ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- ➔ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

7 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. **Si une clôture est édifée :**

- ➔ pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;
- ➔ la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- ➔ dans l'ensemble de la zone, elle doit être constituée, dans le cas d'une clôture édifée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N soit :
 - d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil.
- ➔ dans les autres cas, elle doit être constituée, dans les secteurs UHr, UHd et UHa, soit :
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m,
 - d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
 - d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,
 - d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - **uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative**, de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium) ;

➔ dans les autres cas, elle doit être constituée dans le secteur UHv et dans le reste de la zone UH :

➔ **dans le cas d'une clôture donnant sur la voie publique :**

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m,
- ➔ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,

➔ **dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative :**

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m,
- ➔ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
- ➔ de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium) ;

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

8 - Eléments de paysage à protéger :

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés. Toutefois, concernant les alignements arborés, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire, la création d'accès ou la prise en compte de la sécurité routière le justifie.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de son remplacement par la même essence ou une essence équivalente (même silhouette ou même port...).

Article UH-12 : Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Cette norme ne s'applique également pas dans le cadre de la création de logements au sein du bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble ou opération de démolition/reconstruction), lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

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

Article UH-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

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

En outre, conformément au Règlement-Documents Graphiques, un traitement paysager qualitatif est à réaliser en lisière de certaines franges urbaines sur une largeur minimale de 5 m. Il prendra la forme de bosquets arbustifs ou arborés ou d'une haie composés d'essences locales.

Dans le cas du secteur UHd de la Fromagerie, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, un traitement paysager doit être réalisé sur une largeur de 5 m minimum en lisière ouest du site et de 1 m minimum en lisière avec l'avenue des Lilas. En lisière ouest, il prendra la forme de bosquets arbustifs ou arborés ou d'une haie composés d'essences locales. Au long de l'avenue des Lilas, il prendra la forme d'un traitement arbustif et/ou de fleurissement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UH-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Abrogé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UH-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UH-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ Caractère de la zone UE :

C'est une zone à vocation dominante d'équipements collectifs.

➔ Identification :

La zone UE identifie les pôles d'équipements du bourg ainsi que le site des anciens silos agricoles, avenue du Vieux Château.

Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par le **risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ Objectifs des dispositions réglementaires :

Elles visent à permettre l'évolution des équipements en place, voire l'installation de nouveaux, tout en veillant à leur intégration paysagère et en prenant en compte la proximité d'habitations.

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

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées au Règlement – Documents Graphiques comme devant être protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, à l'exception des clôtures agricoles et forestières.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

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

- ➡ les constructions et installations à usage d'équipements collectifs ;
- ➡ les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements : logement de fonction, bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, ateliers, etc.
- ➡ le changement de destination à vocation d'habitation, d'activités commerciales ou d'hébergement des bâtiments existants ;
- ➡ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➡ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➡ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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.

2 - Desserte :

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

l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UE-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

Article UE-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé.

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

1 - Expression de la 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.

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

2 - 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, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

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

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

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, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine

existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UE-9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - 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, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

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

Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

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

En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf.

décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹. Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme, la volumétrie générale du bâti (pente des toitures, hauteur, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures) et les matériaux d'origine doivent être respectés, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une extension (cf. Annexes de ce Règlement-pièce écrite). Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) 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.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois peintes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure et à lames verticales ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; emploi des matériaux d'origine, pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

2. Adaptation au sol

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

La réalisation de sous-sol est interdite.

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

3. Façades

Aspect

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

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

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

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus (beige, gris clair, rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir un verni brillant.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les travaux portant sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

4 - Toitures

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

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