



BEAULIEU-LÈS-LOCHES

## COMMUNE DE BEAULIEU-LES-LOCHES

Département de l'Indre-et-Loire

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

# REGLEMENT

Révision n°3

25 mars 2002

Modification n° 1

10 janvier 2005

Modification n° 2 et révisions simplifiées n° 1 et 2

5 juillet 2007

Modification n° 3 et révision simplifiée n° 3

14 décembre 2009

Modification simplifiée n° 1

12 décembre 2011

Mise en compatibilité n°2 du P.O.S.

2 décembre 2013

Modification n°4

....

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du .....

Le Maire  
Sophie Métadier



**RÈGLEMENT P.O.S.**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU P.O.S.**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BEAULIEU-LES-LOCHES.

**ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATION 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 (R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21)
- 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
- relatives aux servitudes d'utilité publique
- relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement
- relatives à la domanialité publique (code voirie routière –code fluvial)
- relatives à l'environnement.

**ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en :

- **Zones urbaines** : dites zones "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- **Zones naturelles** : dites zones "N", équipées ou non, dans lesquelles les règles du P.O.S. peuvent exprimer l'interdiction de construire.

**ZONES URBAINES :**

- UA : zone centre bourg (avec le secteur UAi)
- UB : zone d'extension d'urbanisation (avec les secteurs UBai, UBb, UBbi, UBs)
- UC : zone d'activités industrielle, commerciale ou artisanale (avec le secteur UCi).

**ZONES NATURELLES :**

La zone naturelle comprend les zones et secteurs suivants :

- 2NAh : zone d'urbanisation à long terme
- 1 NA : zone d'urbanisation à court ou moyen terme, avec les secteurs 1NAh et 1 NAc
- NB : zone d'habitat de faible densité où il n'est pas prévu de renforcer les équipements
- NC : zone de protection de richesses naturelles ou agricoles
- ND : zone de protection : qualité de site, paysage, milieu naturel ou risque (avec les secteurs Ndi et NDj).

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES AU RÈGLEMENT**

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la

configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 5 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les Plans d'Occupation des Sols 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 6 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Ils sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics, de voies publiques, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9, R.123-18.3° et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE UA**

La zone UA couvre le centre-bourg ancien.

Elle est caractérisée par la qualité de son patrimoine bâti et urbain, et par un important patrimoine architectural.

Ce centre-bourg est constitué d'habitat, de quelques commerces, des services, et de certains équipements publics (mairie, école, salle de danse...)

Une partie de la zone UA est inondable par débordement du canal, lors des crues de l'Indre. Elle est désignée par le secteur UA<sub>i</sub>.

#### **Destination**

Elle est destinée à l'accueil d'habitat, de services, d'activités commerciales, culturelles ou artisanales compatibles avec l'habitat.

La forme urbaine ancienne doit être conservée.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **Rappel**

- Les clôtures sont soumises à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les paraboles de diamètre supérieur à 1 m sont soumises à déclaration ;
- Les paraboles de diamètre inférieur à 1 m sont soumises à l'avis du Préfet dans le périmètre de protection des monuments historiques.

##### **Expression de la règle**

- Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la zone UA.
- Toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'exception de celles interdites à l'article 2, à condition de n'entraîner aucune nuisance susceptible de causer des dommages ou troubles importants aux personnes, biens et milieu naturel.

##### **En secteur UA<sub>i</sub>**

Pour les constructions à usage d'habitation, chaque logement comportera un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions et installations artisanales non liées à l'activité urbaine.
- Les entrepôts.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes sur terrain nu et l'implantation des maisons mobiles.
- Les terrains de camping et de caravanage et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à l'activité urbaine.
- Les parcs d'attraction.

**SECTION II****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1 – ACCÈS****Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale au terrain.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**2 –VOIRIES****Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune, de relier les quartiers.

Elle se distingue des voies permettant uniquement la desserte d'opérations déterminées. En conséquence, les voies de desserte se limitent à celles assurant la liaison entre l'accès et la ou les construction(s) envisagée(s).

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte publique ou privée dans des conditions répondant à sa destination et à son importance, ainsi qu'aux besoins de circulation de quartier.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

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

Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation nouvelle.

## **2 – Assainissement**

### **2.1 - Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement existant est obligatoire.

### **2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collecteur. Les branchements privés sur les réseaux (ex. électricité, téléphone...) doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

### **Objectif de la règle**

Conserver la forme urbaine en assurant la continuité du bâti.

### **Expression de la règle**

Les constructions doivent être implantées, soit :

- à l'alignement ;
- ou avec un élément de façade ou le pignon à l'alignement ; dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée par un mur de clôture à l'alignement de voirie.
- ou avec un recul similaire aux constructions voisines ; dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée par un mur de clôture à l'alignement de voirie.

Pour le secteur situé entre la rue Bourgeoise et le canal, et la rue Basse et le canal, l'implantation suivante est également autorisée avec la façade située dans une bande de 15 m par rapport à la voirie ; dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée par un mur plein à l'alignement de la rue Bourgeoise.

### **Exception**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes et les ouvrages techniques (d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m<sup>2</sup>) des services d'intérêt public (ex : transformateur).  
Ceux-ci devront s'intégrer au paysage urbain environnant.

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

### **Objectif de la règle :**

Conserver la forme urbaine en assurant la continuité du bâti.

### **Expression de la règle :**

Sur une profondeur de 15 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées (par rapport aux limites latérales) :

- d'une limite séparative à l'autre ;
- ou sur une des limites, en laissant 3 m par rapport à l'autre limite.
- ou avec un recul similaire aux constructions voisines

A partir d'une profondeur de 15 m au-delà des limites des voies et emprises publiques :

Aucune règle d'implantation n'est fixée.

### **Exception :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes et les ouvrages techniques (d'une SHOB inférieure à 20 m<sup>2</sup>) des services d'intérêt public (ex. transformateur).  
Ceux-ci devront s'intégrer au paysage urbain environnant.

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

### **Objectif de la règle**

Garantir un minimum d'ensoleillement aux constructions voisines.

### **Expression de la règle**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile,...) et de salubrité (ensoleillement,...) soient respectées.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

### **Dans le secteur S1 de l'AVAP**

#### **Règle**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

#### **Constructions isolées**

La hauteur absolue est fixée à 7 mètres à l'égout pour les façades et 11 mètres pour les faîtes.

#### **Autres constructions**

Les hauteurs s'inspireront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.

### **Dans le secteur S2 de l'AVAP**

#### **Règle**

La hauteur autorisée est fixée à 6 mètres pour les façades et 9 mètres pour les faîtes.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte

## **ARTICLE UA 11 -ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Généralités**

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'expression contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

### **Capteurs solaires**

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, peut être autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

## **UA 11.1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION**

### **Adaptation au sol**

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel. Les remblais sont interdits, sauf

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.



- ou en cas d'extension d'une habitation sur remblais déjà existante  
Afin d'éviter les rampes d'accès extérieures, les garages en sous-sol sont interdits.

**Dans le secteur UAi** : Le plancher bas du rez-de-chaussée doit être situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

### **Façades**

Seuls la pierre, le bois ou les matériaux enduits sont autorisés.

La teinte des enduits sera celle des enduits traditionnels locaux, le blanc pur est interdit. Il est recommandé de réaliser la finition lissée ou brossée.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus et exécutés au nu de la pierre.

Dans le cas d'utilisation de bois :

- Les constructions de type chalets sont interdites.
- La mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
- Le bois devra conserver un aspect naturel
- Il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement
- Les vernis et lasures brillants sont interdits

Les percements doivent être plus hauts que larges, sauf les portes de garage, les portes cochères et les vitrines commerciales.

### **Toitures**

#### **Pentes**

- Les toitures devront être à 2 pentes. L'inclinaison des pentes devra être de 42° minimum.
- Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant (type appentis), à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.
- D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées, pourront être admis, sur des parties limitées de bâtiments, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Dans le cas de bâtiment de grand volume (composé au minimum de rez-de-chaussée + un étage + combles) ou dans le cas de bâtiment en L, les toits à plus de 2 pentes pourront être autorisés.

#### **Matériaux**

En fonction de la dominante de chaque secteur, les matériaux suivants pourront être autorisés:

- l'ardoise naturelle de modèle rectangulaire, de teinte bleu-schiste, de petite dimension (40 cm x 24 cm) ;
- la tuile plate de pays d'aspect vieilli (plus de 60 au m<sup>2</sup>).
- Le matériau de couverture des vérandas devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

#### **Lucarnes et châssis de toit**

- Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.
- Les châssis de toit seront de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur dimension maximale en hauteur sera de 1 m.
- La répartition des ouvertures doit maintenir l'équilibre général et la composition de la façade.

### **Menuiseries**

La peinture des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou de teinte pastel.

Les portes pourront être de couleur foncée.

### **Clôtures**

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

Les murs traditionnels, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien, en totalité ou en partie, doit être recherché. Ils doivent être reconstitués en respectant un aspect identique à l'initial ou, en cas d'impossibilité, en maçonnerie enduite.  
Les portails seront réalisés en bois, grille...

## **UA 11.2 - RESTAURATION**

**Remarque :** En cas d'extension d'une construction existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'homogénéité des matériaux et de l'aspect doit être recherchée.

### **Façades**

Les façades seront en pierre, en matériaux enduits ou en bois. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Les enduits seront de nature, de teinte et de relief similaire aux enduits traditionnels locaux. La teinte des enduits sera celle des enduits traditionnels locaux, le blanc pur est interdit. Il est recommandé de réaliser la finition lissée ou brossée.

Les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine. L'enduit et la peinture sont interdits. Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature ou dureté, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les ouvrages en moellons doivent recevoir un enduit couvrant.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus et exécutés au nu de la pierre.

L'enduit à pierres vives saillant la tête des moellons peut être accepté.

Dans le cas d'utilisation de bois :

- Les constructions de type chalets sont interdites.
- La mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
- Le bois devra conserver un aspect naturel
- Il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement
- Les vernis et lasures brillants sont interdits

### **Percements**

Les percements devront affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, sauf pour les portes de garage, portes cochères et vitrines commerciales.

### **Toitures**

Les toitures devront être à 2 pentes sauf dans les cas suivants :

- Pour les extensions, une toiture à une seule pente peut être autorisée si la largeur du pignon est inférieure à 5 m et si la construction s'appuie soit en limite, soit sur le bâti existant.
- Une toiture-terrasse pourra également être acceptée pour harmoniser plusieurs volumes de bâtiments.
- Pour les extensions, les matériaux utilisés en toiture devront être identiques à l'existant si ceux-ci sont autorisés.
- la toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture des vérandas devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

### **Châssis de toit**

Ils doivent être plus hauts que larges et de type encastré (1.00 m maximum pour la hauteur)

Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition de la façade.

### **Menuiseries**

Elles doivent respecter l'aspect et les dimensions des menuiseries bois.

La peinture des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou de teinte pastel.

Les portes pourront être de couleur foncée.

#### **Clôtures**

Lorsqu'ils existent, les murs traditionnels ne doivent pas être détruits. Leur maintien en totalité ou en partie doit être recherché. Ils devront être reconstitués en respectant un aspect identique ou, en cas d'impossibilité, en maçonnerie enduite.

### **UA 11.3 - ANNEXES (y compris abris de jardin)**

#### **Façades**

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature, de même teinte et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les abris de jardin (de superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup>), l'utilisation du bois est possible.

#### **Toitures**

##### **Pentes**

Un toit à une seule pente est autorisé pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 5 mètres et qui s'appuient sur une limite séparative ou sur un autre bâtiment.

##### **Matériaux**

Les matériaux autorisés sont les mêmes que ceux autorisés pour l'habitation principale.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

### **UA 11.4 – AUTRES CONSTRUCTIONS ( à usage commercial, artisanal...)**

#### **Façades**

Les matériaux autorisés sont les mêmes que pour les constructions à usage d'habitation. La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et le site environnant.

#### **Toitures**

Les matériaux autorisés sont les mêmes que pour les constructions à usage d'habitation.

#### **Vitrines et enseignes**

La vitrine, ainsi que les bandeaux enseignes, seront placés en retrait entre jambages par rapport au nu de la façade d'origine.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les éléments composant la structure de l'ensemble doivent être mis en valeur.

Les vitrines et devantures anciennes doivent être conservées.

Les menuiseries aluminium seront peintes.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure.

### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des aires de stationnement intégrées à l'opération doivent être prévues, pour éviter le stationnement sur la voie publique.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige.

Les espaces de jardin identifiés sur le plan de zonage ne peuvent être urbanisés. Seuls les abris de jardin, ou les constructions liées au maraîchage et à l'horticulture (ex. serres), y sont autorisés.

### **ARTICLE UA 14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE UA 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****CARACTÈRE DE LA ZONE UB****Identification**

C'est la zone d'extension de l'habitat, elle est principalement composée par de l'habitat, mais on y trouve également différentes activités urbaines (commerces, services, activités artisanales compatibles avec l'habitat, équipement public).

On distingue :

- **Un secteur UBa** (avec un **secteur UBai inondable**, par débordement du canal) : c'est un secteur de bâti ancien qui présente des caractéristiques très proches de la zone UA, mais le tissu urbain est plus lâche qu'en UA, le bâti n'est pas obligatoirement situé à l'alignement de voirie. L'activité maraîchère et horticole y existe encore.
- **Un secteur UBb** (avec un **secteur UBbi inondable**, par débordement du bras de l'Indre) qui correspond à la zone d'habitat pavillonnaire récent, les caractéristiques du bâti ancien ne sont plus utilisées.
- **Un secteur UBs**, où se sont développés les équipements publics sportifs et culturels.

**Destination**

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec celui-ci.

- **Dans le secteur UBa**, les caractéristiques de la forme urbaine sont à conserver.
- **Dans le secteur UBs**, seules les occupations ou utilisations du sol à but sportif ou culturel sont autorisées.

**SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES****Rappel :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Les paraboles de diamètre supérieur à 1 m sont soumises à déclaration.
- Les paraboles de diamètre inférieur à 1 m sont soumises à avis du Préfet dans le périmètre de protection des monuments historiques.

**Expression de la règle :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la zone UBa.
- Toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées, à l'exception de celles interdites à l'article 2, à condition de n'entraîner aucune nuisance pouvant causer des dommages ou troubles importantes aux personnes, biens et milieu naturel.

Sont également admises : Les constructions et les installations (y compris les serres) liées au maraîchage, à l'horticulture dans le secteur UBai.

**En secteur UBs**, seuls sont autorisés les constructions, les installations et les équipements publics sportifs, de loisirs ou culturels.

En secteur UBai et UBbi, pour les constructions à usage d'habitation, chaque logement comportera un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

**ARTICLE UB 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations agricoles autres que celles précisées à l'article UB 1.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions et installations artisanales non liées à l'activité urbaine.
- Les entrepôts.
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes sur terrain nu et implantation de maisons mobiles.
- Les terrains de camping et de caravanage et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à l'activité urbaine ou non compatibles avec l'habitat.
- Les parcs d'attraction.

**SECTION II****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE****1 – ACCÈS****Définition**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale au terrain.

**Expression de la règle**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A compter de l'approbation de la modification n° 1 du P.O.S., tout nouvel accès automobile devra présenter une largeur minimale de 3,00 m.

**2 –VOIRIES****Définition**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune, de relier les quartiers.

Elle se distingue des voies permettant uniquement la desserte d'opérations déterminées. En conséquence, les voies de desserte se limitent à celles assurant la liaison entre l'accès et la ou les construction(s) envisagée(s).

**Expression de la règle**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte publique ou privée dans des conditions répondant à sa destination et à son importance, ainsi qu'aux besoins de circulation de quartier.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en

particulier). Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Dans les cas de création de voirie interne dans les lotissements ou les permis groupés, des cheminements piétons ou cyclistes doivent être prévus, notamment lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons avec des cheminements publics contigus à l'opération.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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

Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation nouvelle.

### **2 – Assainissement**

#### **2.1 - Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement existant est obligatoire.

- Si le réseau collectif existe, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toutes constructions qui rejettent des eaux usées.
- Si le réseau collectif n'est pas réalisé, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les installations doivent être conçues pour pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se raccorder sur le réseau dès qu'il sera construit, le réseau individuel étant mis hors circuit.

#### **2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collecteur (fossé, ruisseau ou collecteur).

### **3 - Réseaux divers**

Les branchements privés sur les réseaux (ex. électricité, téléphone...) doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

## **ARTICLE UB5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements et normes en vigueur.

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **En zone UBa :**

#### **Objectif de la règle**

Conserver l'alignement du bâti.

#### **Expression de la règle**

Le respect de l'alignement se fera :

- Soit par l'implantation de la construction principale à l'alignement de voirie ou d'un élément de façade en retour sur l'alignement. Dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée par un mur de clôture à l'alignement de voirie.
- Soit par la construction d'un mur de clôture à l'alignement ; dans ce cas, la façade de la construction principale sera implantée dans une bande de 15 m de

profondeur par rapport à l'alignement ou la construction principale aura un recul similaire aux constructions voisines.

**En zone UBb :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement de la RD 760.

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement des autres voies.

**En secteur UBs :**

**Objectif de la règle :** permettre une bonne intégration dans le site.

**Expression de la règle :** les constructions devront s'implanter à l'alignement ou à une distance de 5 m minimum par rapport à l'alignement de voirie.

**Exceptions :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques d'intérêt public, d'une SHOB inférieur à 20 m<sup>2</sup>, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
- Pour une reconstruction, extension, changement de destination, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée, si elle ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

**ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Objectif de la règle**

Conserver la forme urbaine en assurant la continuité urbaine.

**Expression de la règle**

Les constructions (ou un élément de façade) devront être implantées :

- soit d'une limite à l'autre ;
- soit en respectant un recul de 3 m minimum par rapport à chacune des limites ;
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 m.

**Exception :**

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques d'intérêt public, d'une SHOB inférieure à 20 m<sup>2</sup>, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ****Objectif de la règle**

Garantir un minimum d'ensoleillement aux constructions voisines.

**Expression de la règle**

L'implantation des bâtiments doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

**ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Dans les secteurs hors AVAP**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîtage, ne doit excéder 10 m.



### **Dans le secteur S1 de l'AVAP**

#### **Règle**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

#### **Constructions isolées**

La hauteur absolue est fixée à 7 mètres à l'égout pour les façades et 11 mètres pour les faîtages.

#### **Autres constructions**

Les hauteurs s'inspireront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.

### **Dans le secteur S2 de l'AVAP**

#### **Règle**

La hauteur autorisée est fixée à 6 mètres pour les façades et 9 mètres pour les faîtages.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Généralités**

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'expression contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

#### **Capteurs solaires**

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, peut être autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

## **UB11.1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION**

### **Adaptation au sol**

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel. les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.
- ou en cas d'extension d'une habitation sur remblais déjà existante

**En secteur UBa**, afin d'éviter les rampes d'accès extérieures, les garages en sous-sol sont interdits.

**En secteur UBai et UBbi**, le plancher bas du rez-de-chaussée doit être situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

### **Façades**

Seuls la pierre, le bois ou les matériaux enduits sont autorisés.

La teinte des enduits sera celle des enduits traditionnels locaux, le blanc pur est interdit. Il est recommandé de réaliser la finition lissée ou brossée.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus et exécutés au nu de la pierre.

Dans le cas d'utilisation de bois :

- Les constructions de type chalets sont interdites.
- la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
- le bois devra conserver un aspect naturel
- il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement
- les vernis et lasures brillants sont interdits

Les percements doivent être plus hauts que larges, sauf les portes de garage, les portes cochères et les vitrines commerciales.

### **Toitures**

#### ***Pentes***

Les toitures devront être à 2 pentes. L'inclinaison des pentes devra être de 42° minimum.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant (type appentis), à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées, pourront être admis, sur des parties limitées de bâtiments, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Dans le cas de bâtiment de grand volume (composé au minimum de rez-de-chaussée + un étage + combles) ou dans le cas de bâtiment en L, les toits à plus de 2 pentes pourront être autorisés.

#### ***Matériaux***

En fonction de la dominante de chaque secteur, les matériaux suivants pourront être autorisés:

- l'ardoise naturelle de modèle rectangulaire, de teinte bleu-schiste, de petite dimension (40 cm x 24 cm) ;
- la tuile plate de pays d'aspect vieilli (plus de 60 au m<sup>2</sup>).
- Le matériau de couverture des vérandas devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

#### ***Lucarnes et châssis de toit***

- Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.
- Les châssis de toit seront de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur dimension maximale en hauteur sera de 1 m.
- La répartition des ouvertures doit maintenir l'équilibre général et la composition de la façade.

### **Menuiseries**

La peinture des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou de teinte pastel.

Les portes pourront être de couleur foncée.

### **Clôtures**

Les murs traditionnels, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie doit être recherché. Ils doivent être reconstitués en respectant un aspect identique à l'initial ou en cas d'impossibilité, en maçonnerie enduite.

Les portails seront réalisés en bois, grille, ...

Dans le cadre d'une création, les clôtures seront réalisées :

- Soit par un mur plein de 1.50 m de haut,
- Soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive
- Soit par une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie vive
- Soit par une haie vive

Pour les haies, l'utilisation d'espèces locale est recommandée.

## **UB 11.2 - RESTAURATION ET EXTENSION**

Remarque : En cas d'extension d'une construction existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'homogénéité des matériaux et de l'aspect doit être recherchée.

### **Façades**

Les façades seront en pierre, en bois ou en matériaux enduits.

Les enduits seront de nature, de teinte et de relief similaire aux enduits traditionnels locaux. La teinte des enduits sera celle des enduits traditionnels locaux, le blanc pur est interdit. Il est recommandé de réaliser la finition lissée ou brossée.

Les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine. L'enduit et la peinture sont interdits. Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature ou dureté, en respectant la finition et l'appareillage d'origine. Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus et exécutés au nu de la pierre.

Les ouvrages en moellons doivent recevoir un enduit couvrant. L'enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons peut être accepté.

Dans le cas d'utilisation de bois :

- Les constructions de type chalets sont interdites.
- la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
- le bois devra conserver un aspect naturel
- il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement
- les vernis et lasures brillants sont interdits

### **Percements**

Les percements devront affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, sauf pour les portes de garages, portes cochères et vitrines commerciales.

### **Toitures**

Généralement, les toitures devront être à 2 pentes.

Pour les extensions, une toiture à une seule pente peut être autorisée si la largeur du pignon est inférieure à 5 m et si la construction s'appuie soit en limite, soit sur le bâti existant.

Une toiture terrasse pourra également être acceptée pour harmoniser plusieurs volumes de bâtiments.

Pour les extensions, les matériaux utilisés en toiture devront être identiques à l'existant si ceux-ci sont autorisés.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture des vérandas devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

### **Châssis de toit**

Ils doivent être plus hauts que larges et de type encastré (1 m maximum pour la hauteur). Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition de la façade.

### **Menuiseries**

Elles doivent respecter l'aspect et les dimensions des menuiseries bois.

La peinture des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou de teinte pastel.

Les portes pourront être de couleur foncée.

### **Clôtures**

Lorsqu'ils existent, les murs traditionnels ne doivent pas être détruits. Leur maintien en totalité ou en partie doit être recherché. Ils devront être reconstitués en respectant un aspect identique ou, en cas d'impossibilité, en maçonnerie enduite.

### **UB11.3 - ANNEXES (y compris abris de jardin)**

#### **Façades**

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature, de même teinte et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale. Pour les abris de jardin l'utilisation du bois non vernis est possible.

#### **Toitures**

##### **Pentes**

Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 5 mètres et qui s'appuie sur une limite séparative ou sur un autre bâtiment.

##### **Matériaux**

Les matériaux autorisés sont les mêmes que ceux utilisés pour l'habitation principale.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

### **UB 11.4 - AUTRES CONSTRUCTIONS (Constructions à usage agricole, commercial, artisanal... et annexes liées à l'habitation à la fois non attenantes à la construction projetée et non visibles de l'espace public).**

#### **Façades**

La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et avec le milieu environnant.

Les matériaux métalliques, bacs galvanisés, etc., doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Tout aspect ondulé est interdit.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée ; les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur ; les vitrines et devantures anciennes doivent être conservées.

#### **Toitures**

En plus des matériaux autorisés pour les constructions à usage d'habitation, sont également autorisés tous matériaux de forme, d'aspect, de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints...

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour les projets de construction neuve la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies et espaces publics.

Dans ce cas, le stationnement sur les parcelles privées doit comporter au minimum :

- deux places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> SHON pour les constructions à usage d'activités

Il n'est pas fixé de places de stationnement minimum pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les opérations d'ensemble, le stationnement doit être assuré hors des voies publiques. Les aires de stationnement ainsi réalisées doivent correspondre aux besoins des opérations.

**ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige.

Dans le secteur UBa entre les remparts et la rue Saint-Maurice, le traitement des espaces libres doit permettre une transition entre l'espace urbanisé et la zone ND. Il en est de même pour le secteur UBb "les Crèmes".

Les espaces de jardin identifiés sur le plan de zonage ne peuvent être urbanisés. Seuls les abris de jardin, ou les constructions liées au maraîchage et à l'horticulture (ex serres) y sont autorisés.

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.



## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UC**

##### **Identification**

C'est la zone qui accueille les activités artisanales et industrielles.

Elle se situe à l'entrée de la commune, le long de la R.D.760. Elle est desservie par une voie communale et englobe plusieurs bâtiments d'activités déjà existants.

##### **Destination**

Elle est destinée aux activités artisanales, industrielles, de service ou de commerce.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES**

Sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage de :
  - o commerce
  - o artisanat
  - o industrie
  - o bureaux ou service,
  - o entrepôts,y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis les carrières.
- Les aires de stationnement
- Les dépôts et stockage de matériaux invisibles de la R.D.760.
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour le gardiennage ou le fonctionnement de l'activité et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment d'activités.
- la restauration des constructions existantes à usage d'habitation et/ou leur extension, limitée à 30 % de la surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation de la modification n°2 du POS ou avec un maximum de 50 m².
- les annexes non destinées à l'habitation, liées à une construction à usage d'habitation déjà existante sur le terrain, limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale.
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

##### **En secteur UCi**

- Seuls les logements comportant un niveau habitable au dessus des plus hautes eaux connues sont autorisés
- En cas de reconstruction après démolition volontaire des bâtiments d'activités, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée (sauf en cas de sinistre dû aux inondations) à l'identique.

**ARTICLE UC 2 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'exception des cas prévus à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

**SECTION II****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1 – ACCÈS**

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

L'accès doit avoir une largeur minimale de 6m.

**2 –VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier). Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Dans les cas de création de voirie interne dans les lotissements ou les permis groupés, des cheminements piétons ou cyclistes doivent être prévus, notamment lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons avec des cheminements publics contigus à l'opération.

**ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation nouvelle.

**2 – ASSAINISSEMENT****2.1 - Eaux usées domestiques**

Si le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Cette installation doit être conçue pour pouvoir se raccorder au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire sera tenu de se raccorder sur le réseau à ses frais.

**2.2 - Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitent pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans les conditions qui seront fixées lors de l'étude du dossier de permis de construire. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.



### **2.3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau communal (fossé ou collecteur).

### **3 – RESEAUX DIVERS**

Les branchements sur les lignes électriques ou téléphoniques doivent être enterrés ou dissimulés en façades.

### **ARTICLE UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les dimensions et configuration des terrains doivent contribuer à la bonne organisation et à la qualité d'aspect de la zone.

La surface du terrain doit permettre :

- Le stationnement )
- La circulation ) sur la parcelle
- Le traitement paysager )

Elle doit en outre tenir compte des possibilités d'extension de l'activité sans réduire les trois aspects précités.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement de la R.D.760.

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement des autres voies

Exception :

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques d'intérêt public, d'une SHOB inférieure à 20 m<sup>2</sup>, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Expression de la règle**

Les constructions devront être implantées en respectant un recul au moins égal à 5 m par rapport à chacune des limites.

La construction, sur une ou plusieurs limites, peut être autorisée si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex murs coupe-feu), et si cette limite ne coïncide pas avec la limite de la zone UC proprement dite.

#### **Exception**

La construction en limite séparative est possible pour les ouvrages techniques d'une S.H.O.B. inférieur à 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

#### **Expression de la règle**

La distance d'implantation des bâtiments doit être suffisante pour l'ensoleillement des baies et la sécurité relative au risque d'incendie, soit 4 m minimum entre deux bâtiments principaux.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans les secteurs hors AVAP**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîtage ou au sommet de toit-terrasse, est fixée à 10 m.

### **Dans le secteur S1 de l'AVAP**

#### ***Règle***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

#### ***Constructions isolées***

La hauteur absolue est fixée à 7 mètres à l'égout pour les façades et 11 mètres pour les faîtages.

#### ***Autres constructions***

Les hauteurs s'inspireront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.

### **Dans le secteur S2 de l'AVAP**

#### ***Règle***

La hauteur autorisée est fixée à 6 mètres pour les façades et 9 mètres pour les faîtages.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Généralités**

Toute construction ou installation doit s'harmoniser avec le site. L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel.

### **Capteurs solaires**

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, peut être autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

### **Façades**

Elles doivent être traitées en matériaux enduits ou en bardage.

Les matériaux métalliques, bacs galvanisés, etc., doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Tout aspect ondulé est interdit.

L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

### **Toitures**

Sont autorisés les matériaux de teinte similaire à l'ardoise.

La toiture des vérandas pourra être translucide.

### **Clôtures**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée par un grillage doublé ou non d'une haie vive. Sa hauteur doit être comprise entre 1,20 et 2,00 m, sauf impératif de sécurité.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.

Les aires de stationnement ainsi réalisées doivent correspondre à l'accueil de la clientèle, du personnel et aux besoins de livraison.

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres (marges de recul, stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

L'utilisation des essences locales (charmille, noisetier, troène...) est à privilégier.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE UC 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.



**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

Les zones N, dites "naturelles", comprennent le territoire communal qu'il convient de protéger contre une urbanisation diffuse en raison de la présence d'une activité agricole, d'un risque naturel ou de la protection d'un site.

LA ZONE 2NA est une partie de la zone naturelle, peu ou pas équipée, où l'urbanisation est prévue à long terme.

LA ZONE 1NA est une partie de la zone naturelle, peu ou pas équipée, dont l'urbanisation peut être autorisée dès à présent, sous réserve d'un aménagement cohérent, total ou partiel, de la zone.

LA ZONE NB est une partie de la zone naturelle insuffisamment équipée et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

LA ZONE NC est une zone de richesses économiques naturelles (agriculture).

LA ZONE ND est une zone protégée (paysage, site, monument, risque).



## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 NA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 2NAh**

La zone 2NAh est une partie de zone naturelle, peu ou non équipée, inconstructible dans l'immédiat, mais où l'urbanisation est prévue à terme. Afin de permettre, après réalisation des équipements, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

#### **Destination**

La zone 2NAh est destinée à l'habitat et aux activités qui lui sont liées

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2NAh 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES**

Sont admis, sous réserves de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant :

- La reconstruction des biens sinistrés.
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la réalisation d'infrastructures, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

#### **ARTICLE 2NAh 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tout mode ou d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article NA 1.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 2NAh 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Toute occupation ou utilisation du sol autorisée doit être desservie par une voie.

#### **ARTICLE 2 NAh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2NAh 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2 NAh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les éventuelles constructions liées à la réalisation d'équipements publics doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques des services d'intérêt public (ex. transformateur...).

#### **ARTICLE 2 NAh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

#### **ARTICLE 2NAh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance des constructions, liées à la réalisation d'équipements, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, doit être suffisante pour la sécurité relative aux risques d'incendie.

#### **ARTICLE 2 NAh 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2NAh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelle, mesurée au terrain naturel avant tous les travaux de nature à le surélever, à l'abaisser artificiellement, ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

#### **ARTICLE 2 NAh 11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect extérieur des constructions ou 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 ou aux paysages.

#### **ARTICLE 12 2NAh 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet

#### **ARTICLE 2NAh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toutes les installations ou constructions.

Les essences régionales seront préférées.

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

#### **ARTICLE 2NAh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2NAh 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.



## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 1 NA**

Afin de permettre dans certaines zones une urbanisation organisée, mais immédiate.

La zone 1 NA recouvre les zones insuffisamment équipées dans lesquelles les constructions peuvent être autorisées sous réserve de la présentation d'un schéma d'aménagement cohérent total ou partiel de la zone.

On distingue une zone 1 NAh à vocation d'habitat ou d'équipements publics et une zone 1 NAc à vocation d'activités économiques.

#### **CARACTERE DE LA ZONE 1 NAh**

Cette partie de la zone NA, dite à règlement alternatif, admet dès à présent une urbanisation à des fins d'habitat, sous la condition qu'elle soit réalisée de manière cohérente, afin d'éviter tout enclavement de parcelles et permettre la réalisation des réseaux et des équipements de façon rationnelle sur tout ou partie de la zone.

L'urbanisation pourra par exemple être réalisée sous forme de lotissement.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1NAh1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES**

Sont autorisées :

- la reconstruction des biens sinistrés ;
- la restauration de constructions existantes et/ou leur extension, limitée à 30 % de la surface hors oeuvre nette ou avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>, à la date de publication du POS;
- les annexes non destinées à l'habitation, liées à une construction à usage d'habitation déjà existante sur le terrain, limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale ;
- le changement de destination de constructions existantes sous réserve de la compatibilité avec le caractère de la zone concernée ;
- les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés à la réalisation d'équipements d'infrastructures ou de superstructure d'intérêt public.

Sont également autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les activités artisanales ou commerciales liées et compatibles avec l'habitat,
- les équipements publics sportifs, de loisirs ou culturels dans le secteur 1NAh de la Rauderie sous réserves
  - o de la présentation d'un programme minimum d'aménagement qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence et de continuité des équipements publics
  - o que l'aménagement de chaque zone respecte les dispositions suivantes :

**Zone 1 NAh « La Viorne »**

Rue Basse : un seul accès commun pour l'ensemble de la zone 1NAh est autorisé sur la rue Basse. Aucun accès individuel direct n'est admis. Le mur existant sur la rue Basse devra être préservé à l'exception de cet unique accès.

Rue de la Viorne : Un seul accès entrant commun sera autorisé pour les automobiles. Seuls les terrains qui ne pourront bénéficier d'un accès par la voirie interne du secteur pourront avoir un accès par la rue de la Viorne. En outre, un seul accès piétons distinct sera autorisé pour l'ensemble du secteur

Les murs donnant sur le chemin rural et sur le ruisseau de Ferrière seront préservés. Aucune construction ne pourra s'adosser au mur longeant le ruisseau de Ferrière.

Le traitement des espaces publics doit prévoir des espaces verts de qualité, des places de stationnement intégrées à la voirie.

Pour assurer une cohérence d'ensemble, toute opération devra comporter au moins 4 lots ou 4 constructions à usage d'habitation (à l'exception d'un éventuel reliquat de zone).

**Zone 1 NAh « La Rauderie »**

Pour des raisons de sécurité routière, aucun accès automobile direct n'est prévu sur la R.D.760 et sur sa déviation.

L'accès se fera à partir de la bretelle d'accès de la déviation et à partir de la rue de la Buhetterie.

Afin de diminuer les nuisances, les constructions doivent être implantées en retrait de la R.D.760 (recul minimum de 5 m de l'alignement de la RD 760).

Les plantations des espaces publics devront reprendre les caractéristiques des plantations existantes sur le plateau : implantation perpendiculaire à la R.D.760, en double alignement (type verger) ou haie basse parsemée d'arbres de haut jet en bordure de voirie.

Pour assurer une cohérence d'ensemble, toute opération à vocation d'habitat devra comporter au moins 4 lots ou 4 constructions à usage d'habitation (à l'exception d'un éventuel reliquat de zone).

**Zone 1 NAh « rue de la Charbonnerie »**

Un seul accès automobile commun pour l'ensemble de la zone 1NAh est autorisé sur la rue de la Charbonnerie. Aucun accès automobile individuel n'est admis. Le mur existant sur la rue de la Charbonnerie devra être préservé à l'exception de cet unique accès ou de passages piétons.

Un passage piétons au minimum devra permettre de rejoindre l'emplacement réservé n° 4 ou le parking des Ecoles

Les murs donnant sur les anciennes douves seront préservés. Aucune construction ne pourra s'y adosser.

Le traitement des espaces publics doit prévoir des espaces verts de qualité, des places de stationnement intégrées à la voirie.

Pour assurer une cohérence d'ensemble, toute opération devra comporter au moins 5 lots ou 5 constructions à usage d'habitation (à l'exception d'un éventuel reliquat de zone)

**ARTICLE 1 NAh2 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou occupation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 1NAh 1.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1NAh3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 – ACCES**

###### **Définition**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale au terrain.

###### **Expression de la règle**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A compter de l'approbation de la modification n° 1 du P.O.S., tout nouvel accès automobile devra présenter une largeur minimale de 3,00 m.

Pour la zone 1NAh de la Rauderie, pour des questions de sécurité routière : aucun accès automobile direct n'est prévu sur la RD 760 et sur sa déviation. Les accès se feront à partir de la bretelle d'accès de la déviation et à partir de la rue de la Buhetterie.

Pour la zone 1NAh de la Viorne:

Rue Basse : un seul accès commun pour l'ensemble de la zone 1NAh est autorisé sur la rue Basse. Aucun accès individuel direct, même piéton, n'est admis.

Rue de la Viorne : Un seul accès automobile commun sera autorisé. Seuls les terrains qui ne pourront bénéficier d'un accès par la voirie interne du secteur pourront avoir un accès par la rue de la Viorne. En outre, un seul accès piétons distinct sera autorisé pour l'ensemble du secteur

Pour la zone 1NAh de la rue de la Charbonnerie : pour l'ensemble du secteur, l'accès automobile se fera en un seul point commun par la rue de la Charbonnerie. Aucun accès individuel automobile n'est admis sur le parking des Ecoles ou sur la rue de la Charbonnerie. Un accès piétons, au minimum, devra être réalisé pour accéder à l'axe piétons prévu à l'ouest et au nord du secteur.

##### **2 –VOIRIES**

###### **Définition**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune, de relier les quartiers.

Elle se distingue des voies permettant uniquement la desserte d'opérations déterminées. En conséquence, les voies de desserte se limitent à celles assurant la liaison entre l'accès et la ou les construction(s) envisagée(s).

**Expression de la règle**

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier). Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Dans les cas de création de voirie interne dans les lotissements ou les permis groupés, des cheminements piétons ou cyclistes doivent être prévus, notamment lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons avec des cheminements publics contigus à l'opération.

**ARTICLE 1 NAh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

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

Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation nouvelle.

**2 – Assainissement****2.1 - Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement existant est obligatoire.

**2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collecteur (fossé, ruisseau ou collecteur).

**3 - Réseaux divers**

Les branchements privés sur les réseaux (ex. électricité, téléphone...) doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

**ARTICLE 1 NAh5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements et normes en vigueur.

**ARTICLE 1 NAh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantée à une distance minimale de 5 m de l'alignement de la R.D.760.

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement des autres voies

**Exception :**

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques d'intérêt public, d'une SHOB inférieure à 20 m<sup>2</sup>, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

**ARTICLE 1 NAh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Objectif de la règle**

Conserver la forme urbaine en assurant la continuité urbaine.

Interdire toute construction le long du mur bordant le ruisseau de Ferrière.

**Expression de la règle**

Les constructions (ou un élément de façade) devront être implantées :

- soit d'une limite à l'autre ;
- soit en respectant un recul de 3 m minimum par rapport à chacune des limites ;
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 m.

De plus, dans le secteur 1NAh de la Viorne, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 7.00 m de la limite communale nord longeant le ruisseau de Ferrière.

De plus, dans le secteur 1NAh de la rue de la Charbonnerie, les constructions devront être implantées à une distance minimale de cinq mètres des anciens remparts (limites ouest et nord du secteur).

**Exception :**

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques d'intérêt public, d'une SHOB inférieure à 20 m<sup>2</sup>, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

**ARTICLE 1 NAh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****Objectif de la règle**

Garantir un minimum d'ensoleillement aux constructions voisines.

**Expression de la règle**

Deux constructions distinctes à usage d'habitation sur une même propriété devront être implantées à une distance minimale de 6 m.

Dans le secteur 1NAh de la rue de la Charbonnerie, cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de permis groupé.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour les annexes.

**ARTICLE 1 NAh9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 1 NAh10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Dans les secteurs hors AVAP et dans le secteur 1 de l'AVAP**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîtage, ne doit excéder 10 m.

**Dans le secteur S2 de l'AVAP****Règle**

La hauteur autorisée est fixée à 6 mètres pour les façades et 9 mètres pour les faîtages.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

**ARTICLE 1 NAh11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****Généralités**

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'expression contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

**Capteurs solaires**

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, peut être autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

**1NAh 11-1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION****Adaptation au sol**

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel. les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.
- ou en cas d'extension d'une habitation sur remblais déjà existante

Dans le secteur de la Viorne, ainsi que dans celui de la rue de la Charbonnerie, les garages en sous-sol sont interdits.

**Façades**

Seuls la pierre, le bois ou les matériaux enduits sont autorisés.

La teinte des enduits sera celle des enduits traditionnels locaux, le blanc pur est interdit. Il est recommandé de réaliser la finition lissée ou brossée.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus et exécutés au nu de la pierre.

Dans le cas d'utilisation de bois :

- Les constructions de type chalets sont interdites.
- la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
- le bois devra conserver un aspect naturel
- il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement
- les vernis et lasures brillants sont interdits

Les percements doivent être plus hauts que larges, sauf les portes de garage, les portes cochères et les vitrines commerciales.

**Toitures****Pentes**

Les toitures devront être à 2 pentes. L'inclinaison des pentes devra être de 42° minimum.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant (type appentis), à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées, pourront être admis, sur des parties limitées de bâtiments, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Dans le cas de bâtiment de grand volume (composé au minimum de rez-de-chaussée + un étage + combles) ou dans le cas de bâtiment en L, les toits à plus de 2 pentes pourront être autorisés.

**Matériaux**

En fonction de la dominante de chaque secteur, les matériaux suivants pourront être autorisés:

- l'ardoise naturelle de modèle rectangulaire, de teinte bleu-schiste, de petite dimension (40 cm x 24 cm) ;
- la tuile plate de pays d'aspect vieilli (plus de 60 au m2).

- Le matériau de couverture des vérandas devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

**Lucarnes et châssis de toit**

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

Les châssis de toit seront de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Leur dimension maximale en hauteur sera de 1 m.

La répartition des ouvertures doit maintenir l'équilibre général et la composition de la façade.

**Menuiseries**

La peinture des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou de teinte pastel.

Les portes pourront être de couleur foncée.

**Clôtures**

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée. La clôture est réalisée :

- soit par un mur plein de 1,50 m de haut
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive
- soit par une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie vive
- soit par une haie vive

Pour les haies, l'utilisation d'espèces locales est recommandée.

**1NAh 11-2 RESTAURATION ET EXTENSION**

Remarque : En cas d'extension d'une construction existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'homogénéité des matériaux et de l'aspect doit être recherchée.

**Façades**

Les façades seront en pierre, en bois ou en matériaux enduits.

Les enduits seront de nature, de teinte et de relief similaire aux enduits traditionnels locaux.

La teinte des enduits sera celle des enduits traditionnels locaux, le blanc pur est interdit. Il est recommandé de réaliser la finition lissée ou brossée.

Les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine. L'enduit et la peinture sont interdits. Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature ou dureté, en respectant la finition et l'appareillage d'origine. Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus et exécutés au nu de la pierre.

Les ouvrages en moellons doivent recevoir un enduit couvrant. L'enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons peut être accepté.

Dans le cas d'utilisation de bois :

- Les constructions de type chalets sont interdites.
- la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
- le bois devra conserver un aspect naturel
- il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement
- les vernis et lasures brillants sont interdits

**Percements**

Les percements devront affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, sauf pour les portes de garage, portes cochères et vitrines commerciales.

**Toitures**

Généralement, les toitures devront être à 2 pentes.

Pour les extensions, une toiture à une seule pente peut être autorisée si la largeur du pignon est inférieure à 5 m et si la construction s'appuie soit en limite, soit sur le bâti existant.

Une toiture-terrasse pourra également être acceptée pour harmoniser plusieurs volumes de bâtiments.

Pour les extensions, les matériaux utilisés en toiture devront être identiques à l'existant si ceux-ci sont autorisés.

- la toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture des vérandas devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

#### **Châssis de toit**

Ils doivent être plus hauts que larges et de type encastré (1.00 m maximum pour la hauteur)

Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition de la façade.

#### **Menuiseries**

Elles doivent respecter l'aspect et les dimensions des menuiseries bois.

La peinture des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou de teinte pastel.

Les portes pourront être de couleur foncée.

#### **Clôtures**

Lorsqu'ils existent, les murs traditionnels ne doivent pas être détruits. Leur maintien en totalité ou en partie doit être recherché. Ils devront être reconstitués en respectant un aspect identique ou, en cas d'impossibilité, en maçonnerie enduite.

### **ANNEXES (y compris abris de jardin)**

#### **Façades**

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature, de même teinte et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les abris de jardin (de superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup>), l'utilisation du bois est possible.

#### **Toitures**

##### **Pentes**

Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 5 mètres et qui s'appuie sur une limite séparative ou sur un autre bâtiment.

##### **Matériaux**

Les matériaux autorisés sont les mêmes que ceux utilisés pour l'habitation principale.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités

### **1NAh 11-3 AUTRES CONSTRUCTIONS** (*Constructions à usage agricole, commercial, artisanal... et annexes liées à l'habitation à la fois non attenantes à la construction projetée et non visibles de l'espace public*).

#### **Façades**

La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et avec le milieu environnant.

Les matériaux métalliques, bacs galvanisés, etc., doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Tout aspect ondulé est interdit.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée ; les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur ; les vitrines et devantures anciennes doivent être conservées.

#### **Toitures**

En plus des matériaux autorisés pour les constructions à usage d'habitation (cf. ci-dessus), sont également autorisés tous matériaux de forme, d'aspect, de couleur



similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints...

#### **ARTICLE 1 NAh12 – STATIONNEMENT**

Pour les opérations d'ensemble, le stationnement doit être assuré hors des voies publiques. Les aires de stationnement ainsi réalisées doivent correspondre aux besoins des opérations.

Pour la zone 1 NAh la « Viorne » (voir article 1 NAh13).

#### **ARTICLE 1NAh13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige.

Dans la zone 1 NAh « la Viorne »

Le fond du terrain devra ménager une coulée verte. Le traitement des espaces publics doit prévoir des espaces verts de qualité et des places de stationnement intégrées à la voirie.

Dans la zone 1 NAh « la Rauderie »

Les plantations des espaces publics devront reprendre les caractéristiques des plantations existantes sur le plateau : implantation perpendiculaire à la RD. 760, en double alignement (type verger) ou haie basse parsemée d'arbres de haut jet en bordure de voirie.

Dans la zone 1 NAh de la rue de la Charbonnerie

Le traitement des espaces publics doit prévoir des espaces verts de qualité et des places de stationnement intégrées à la voirie.

Une liaison piétonne au minimum devra permettre d'accéder au parking des Ecoles et à la liaison piétonne prévue dans les anciennes douves.

#### **ARTICLE 1 NAh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1NAh15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NAc****CARACTÈRE DE LA ZONE 1 NAc**

La zone 1 NAc admet dès à présent une urbanisation à des fins d'activités économiques, sous la condition qu'elle soit réalisée de manière cohérente afin d'éviter tout enclavement de parcelles et de permettre la réalisation des réseaux et des équipements de façon rationnelle sur l'ensemble de la zone.

**SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 NAc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES**

Sous réserve de :

- ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant,
- comprendre un programme minimum d'aménagement qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence et de continuité des équipements publics,
- de respecter les principes d'aménagement suivants, pour la zone 1 NAc "La Croix Bonnin".

**Zone 1NAc « La Croix Bonnin »**

La desserte de la zone 1NAc se fera à partir du giratoire sur la R.D.760 par une bretelle de raccordement et à partir de la voie communale n°9.

Les marges de recul pour l'implantation des bâtiments seront de 30 m par rapport à la R.D.760, avec l'obligation d'un traitement paysager reprenant les caractéristiques des plantations présentes sur le plateau (plantation perpendiculaire à la R.D.760.)

**Sont admis :**

- Les constructions et installations à usage de :
  - o commerce
  - o artisanat
  - o industrie
  - o bureaux ou services
  - o entrepôts
 y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis les carrières.
- Les aires de stationnement
- Les dépôts et stockages de matériaux (couverts ou invisibles de l'extérieur des parcelles).
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public.
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages liés à la réalisation d'équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt public.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour le gardiennage ou le fonctionnement de l'activité et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment.

**ARTICLE 1 NAc 2 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou occupation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 1NAc 1.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1 NAc 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1 – ACCÈS**

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

L'accès doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

L'accès se fera sur la voie communale n° 9 et sur la bretelle de raccordement à la RD 760.

##### **2 –VOIRIE**

Tout terrain doit être desservi par une voie dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance de la construction ou installation, ainsi qu'aux besoins de circulation du secteur.

Toute voie nouvelle devra avoir une largeur d'emprise de 12 mètres.

#### **ARTICLE 1 NAc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation nouvelle.

##### **2 – Assainissement**

###### **2.1 - Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement existant est obligatoire.

###### **2.2 – Eaux usées industrielles**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans les conditions qui seront fixées lors de l'étude du dossier de permis de construire. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

###### **2.3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau communale (fossé ou collecteur).

##### **3 - RÉSEAUX DIVERS**

Les branchements privés sur les lignes électriques ou téléphoniques doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

#### **ARTICLE 1 NAc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les dimensions et configuration des terrains doivent contribuer à la bonne organisation et à la qualité d'aspect de la zone.

La surface du terrain doit permettre :

- le stationnement )
- la circulation ) sur la parcelle
- le traitement paysager )

Elle doit en outre tenir compte des possibilités d'extension de l'activité sans réduire les trois aspects précités.

#### **ARTICLE 1 NAc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Objectif de la règle**

Pouvoir pénétrer sur la parcelle et y manœuvrer, notamment pour les poids lourds.

##### **Expression de la règle**

Toute construction doit être implantée à 30 m minimum de l'alignement de la voirie de la R.D.760, et à 10 m de la voirie interne.

##### **Exception**

Une implantation à l'alignement est possible pour les ouvrages techniques d'intérêt public d'une S.H.O.B. inférieur à 20 m<sup>2</sup>, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

#### **ARTICLE 1 NAc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### **Expression de la règle**

Les constructions devront être implantées en respectant un recul au moins égal à 5 m par rapport à chacune des limites.

La construction, sur une ou plusieurs limites, peut être autorisée si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex : murs coupe-feu...), et si cette limite ne coïncide pas avec la limite de la zone UC proprement dite.

L'implantation devra également tenir compte des indications portées au plan.

##### **Exception**

La construction en limite séparative est possible pour les ouvrages techniques d'une S.H.O.B. inférieur à 20 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1 NAc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

##### **Expression de la règle**

La distance d'implantation des bâtiments doit être suffisante pour l'ensoleillement des baies et la sécurité relative au risque d'incendie.

#### **ARTICLE 1 NAc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1 NAc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîtage ou au sommet du toit-terrasse, est fixée à 10 m.

#### **ARTICLE 1 NAc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Généralités**

Toute construction ou installation doit s'harmoniser avec le site. L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel.

##### **Capteurs solaires**

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, peut être autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

### **Façades**

Elles doivent être traitées en matériaux enduits ou en bardage.

Les matériaux métalliques, bacs galvanisés, etc., doivent être traitées en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Tout aspect ondulé est interdit.

L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

### **Toitures**

Sont autorisés comme matériau de toiture les matériaux de teinte similaire à l'ardoise. La toiture des vérandas pourra être translucide

### **Clôtures**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée par un grillage doublé ou non d'une haie vive. Sa hauteur doit être comprise entre 1,20 et 2,00m, sauf impératif de sécurité.

## **ARTICLE 1 NAc 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.

Les aires de stationnement ainsi réalisées doivent correspondre à l'accueil de la clientèle, du personnel et aux besoins de la livraison.

## **ARTICLE 1 NAc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres (marges de recul, stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantations reprenant les caractéristiques des plantations présentes sur le plateau (plantation perpendiculaire à la R.D.760).

L'utilisation des essences locales (charmille, noisetier, troène...) est à privilégier.

## **ARTICLE 1 NAc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

## **ARTICLE 1NAc 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

#### **CARACTÈRE ET DESTINATION DE LA ZONE NB**

##### **Identification**

C'est une zone partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. Elle correspond à des groupements d'habitat, éloignés du centre-bourg : Les Razais, Les Fourneaux, Linière.

La typologie de l'habitat révèle un mélange d'habitat ancien et d'habitat pavillonnaire récent ; les parcelles sont relativement grandes.

##### **Destination**

De par la faiblesse de ses équipements, la zone NB est destinée à accueillir un nombre limité de constructions supplémentaires, principalement à usage d'habitat.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE NB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES**

##### **Rappel :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Les paraboles de diamètre supérieur à 1 m sont soumises à déclaration.
- Les paraboles de diamètre inférieur à 1 m sont soumises à l'avis du Préfet dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les changements de destination à des fins d'habitation de constructions existantes.
- Les activités artisanales ou commerciales compatibles avec l'habitat (y compris les installations classées nouvelles, à condition qu'elles n'occasionnent pas de nuisances incompatibles avec les constructions existantes).
- Les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt public.

#### **ARTICLE NB 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article NB1.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1 – ACCÈS**

**Définition :** C'est le point de passage aménagé de la voie ouverte à la circulation générale et au terrain.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour ceux qui utilisent cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### **2 –VOIRIES**

Les constructions devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques devront répondre à leur destination, à leur importance ainsi qu'aux besoins de circulation du quartier.

Les voies devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 4 mètres.

#### **ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation nouvelle.

##### **2 – Assainissement**

###### **2.1 - Eaux usées**

Le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues pour pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se raccorder, à ses frais, sur le réseau dès qu'il sera construit, le réseau individuel étant mis hors circuit.

###### **2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau communal ou au fossé.

##### **3 - Réseaux divers**

Les branchements sur les lignes électriques ou téléphoniques doivent être enterrés ou dissimulés en façades.

#### **ARTICLE NB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements et normes en vigueur.



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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement de la R.D.760.

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement des autres voies

**Exception :**

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques d'intérêt public, d'une SHOB inférieure à 20 m<sup>2</sup>, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

**ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Objectif de la règle**

Aérer le tissu urbain.

**Expression de la règle**

Les constructions devront être implantées :

- soit en respectant un recul au moins égal à 3 m par rapport à chacune des limites perpendiculaires à la voie principale ;
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 m.

**Exception**

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques des services publics, d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives si la largeur de leur pignon ne dépasse pas 4m.

**ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé

**ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîtage, sera de 8 m.

**ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****Généralités**

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'expression contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

**Capteurs solaires**

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, peut être autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

## **NB11.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION**

### **Adaptation au sol**

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel. les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.
- ou en cas d'extension d'une habitation sur remblais déjà existante

### **Façades**

Seuls la pierre, le bois ou les matériaux enduits sont autorisés.

La teinte des enduits sera celle des enduits traditionnels locaux, le blanc pur est interdit. Il est recommandé de réaliser la finition lissée ou brossée.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus et exécutés au nu de la pierre.

Dans le cas d'utilisation de bois :

- Les constructions de type chalets sont interdites.
- La mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
- Le bois devra conserver un aspect naturel
- Il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement
- Les vernis et lasures brillants sont interdits

Les percements doivent être plus hauts que larges, sauf les portes de garage, les portes cochères et les vitrines commerciales.

### **Toitures**

#### **Pentes**

- Les toitures devront être à 2 pentes. L'inclinaison des pentes devra être de 42° minimum.
- Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant (type appentis), à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.
- D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées, pourront être admis, sur des parties limitées de bâtiments, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Dans le cas de bâtiment de grand volume (composé au minimum de rez-de-chaussée + un étage + combles) ou dans le cas de bâtiment en L, les toits à plus de 2 pentes pourront être autorisés.

#### **Matériaux**

En fonction de la dominante de chaque secteur, les matériaux suivants pourront être autorisés :

- l'ardoise naturelle de modèle rectangulaire, de teinte bleu-schiste, de petite dimension (40 cm x 24 cm) ;
- la tuile plate de pays d'aspect vieilli (plus de 60 au m2)
- la tuile plate de format identique à la tuile plate de pays et de couleur tuile plate de pays vieillie.
- Le matériau de couverture des vérandas devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

#### **Lucarnes et châssis de toit**

- Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.
- Les châssis de toit seront de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur dimension maximale en hauteur sera de 1 m.
- La répartition des ouvertures doit maintenir l'équilibre général et la composition de la façade.

### **Menuiseries**

La peinture des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou de teinte pastel.  
Les portes pourront être de couleur foncée.

### **Clôtures**

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée. La clôture est réalisée :

- par un mur plein de 1.50 m de haut,
- par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive
- par une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie vive
- par une haie vive

Pour les haies, l'utilisation d'espèces locale est recommandée (charmille, forsythia, laurier sauce, noisetier, ...).

Les murs traditionnels, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie doit être recherché. Ils doivent être reconstitués en respectant un aspect identique à l'initial ou en cas d'impossibilité, en maçonnerie enduite.

Les portails seront réalisés en bois, grille, ...

## **NB 11-2 RESTAURATION ET EXTENSION DES BATIMENTS ANCIENS**

### **Façades**

Les façades seront en pierre, en bois ou en matériaux enduits.

Les enduits seront de nature, de teinte et de relief similaire aux enduits traditionnels locaux.

La teinte des enduits sera celle des enduits traditionnels locaux, le blanc pur est interdit. Il est recommandé de réaliser la finition lissée ou brossée.

Les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine. L'enduit et la peinture sont interdits. Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature ou dureté, en respectant la finition et l'appareillage d'origine. Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus et exécutés au nu de la pierre.

Les ouvrages en moellons doivent recevoir un enduit couvrant. L'enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons peut être accepté.

Dans le cas d'utilisation de bois :

- Les constructions de type chalets sont interdites.
- La mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
- Le bois devra conserver un aspect naturel
- Il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement
- Les vernis et lasures brillants sont interdits

### **Percements**

Les percements devront affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, sauf pour les portes de garages, portes cochères et vitrines commerciales.

### **Toitures**

Généralement, les toitures devront être à 2 pentes.

Pour les extensions, une toiture à une seule pente peut être autorisée si la largeur du pignon est inférieure à 5 m, la pente de toiture pourra être inférieure à 42°.

Une toiture terrasse pourra également être acceptée pour harmoniser plusieurs volumes de bâtiments. La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture des vérandas devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

### **Châssis de toit**

Ils doivent être plus hauts que larges et de type encastré (1 m maximum en hauteur).

Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition de la façade.

**Menuiseries**

Elles doivent respecter l'aspect et les dimensions des menuiseries bois.

La peinture des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou de teinte pastel.

Les portes pourront être de couleur foncée.

**Clôtures**

Lorsqu'ils existent, les murs traditionnels ne doivent pas être détruits. Leur maintien en totalité ou en partie doit être recherché. Ils devront être reconstitués en respectant un aspect identique ou, en cas d'impossibilité, en maçonnerie enduite.

**NB 11-3 ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE (y compris abris de jardin)****Façades**

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature, de même teinte et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les abris de jardin (de superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup>), l'utilisation du bois est possible.

**Toitures****Pentes**

Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 5 mètres.

**Matériaux**

Les matériaux autorisés sont les mêmes que ceux utilisés pour l'habitation principale.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités

**NB 11-4 AUTRES CONSTRUCTIONS (à usage, commercial, artisanal...).****Façades**

La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et avec le milieu environnant.

Les matériaux métalliques, bacs galvanisés, etc., doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Tout aspect ondulé est interdit.

**Toitures**

En plus des matériaux autorisés pour les constructions à usage d'habitation, sont également autorisés tous matériaux de forme, d'aspect, de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints...

La toiture des vérandas pourra être translucide.

**ARTICLE NB12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige.

**ARTICLE NB14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE NB15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

### **CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE NC**

#### **Identification :**

C'est une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres. Sur la commune de Beaulieu-lès-Loches, la zone NC est peu étendue.

#### **Destination :**

Elle est destinée à l'accueil des activités agricoles et sylvicoles.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappel :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

### **ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS**

- Les constructions et installations (ex : éolienne, station de pompage, pylône) directement liées et nécessaires aux activités agricoles ou sylvicoles, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes directement liées au fonctionnement de l'activité agricole et à condition d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Les abris pour animaux.
- La reconstruction de biens sinistrés.
- Les parcs de loisirs, centre équestre ou centre de loisirs liés aux animaux.
- Les affouillements ou exhaussements liés à une occupation du sol autorisée.
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE NC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

A l'exception des cas prévus à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Un terrain ne peut être déclaré constructible que dans la mesure où il est desservi par des voiries et des accès compatibles avec sa destination.

#### **1 – ACCÈS**

**Définition** : C'est le point de passage aménagé de la voie ouverte à la circulation générale et au terrain.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2 –VOIRIES**

Les constructions devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques devront répondre à leur destination, à leur importance ainsi qu'aux besoins de circulation du quartier.

Les voies devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 4 mètres.

## **ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation nouvelle.

### **2 – Assainissement**

#### **2.1 - Eaux usées**

Si le réseau existe, le branchement sur le réseau est obligatoire.

Si le réseau n'existe pas, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues pour pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se raccorder, à ses frais, sur le réseau dès qu'il sera construit, le réseau individuel étant mis hors circuit.

#### **2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau communal ou au fossé.

### **3 - Réseaux divers**

Les branchements sur les lignes électriques ou téléphoniques doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

## **ARTICLE NC 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour permettre une construction nécessitant une alimentation en eau potable et un rejet d'eaux usées, le terrain pour être déclaré constructible, doit avoir une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> par construction.

## **ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes constructions doit être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement de voirie.

### **Exception**

Une implantation à l'alignement est possible pour les ouvrages techniques d'intérêt public d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m<sup>2</sup> (ex. transformateur).

## **ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

### **Exception**

Une implantation en limite séparative est possible :

- Pour les annexes ;
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt public d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m<sup>2</sup> (ex. transformateur).

## **ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé

## **ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE NC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée depuis le sol naturel avant tous travaux, jusqu'au faîtage, n'excédera pas :

- 8 mètres pour les habitations
- 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour des raisons techniques, pour les constructions ou installations agricoles (ex. silos).

## **ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Généralités**

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'expression contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

### **Capteurs solaires**

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, peut être autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

## **NC 11-1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION**

### **Adaptation au sol**

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel. les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.
- ou en cas d'extension d'une habitation sur remblais déjà existante

Afin d'éviter les rampes d'accès extérieures, les garages en sous-sols sont interdits.

### **Façades**

Seuls la pierre, le bois ou les matériaux enduits sont autorisés.

La teinte des enduits sera celle des enduits traditionnels locaux, le blanc pur est interdit. Il est recommandé de réaliser la finition lissée ou brossée.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus et exécutés au nu de la pierre.

Dans le cas d'utilisation de bois :

- Les constructions de type chalets sont interdites.
- La mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
- Le bois devra conserver un aspect naturel

- Il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement
- Les vernis et lasures brillants sont interdits

Les percements doivent être plus hauts que larges, sauf les portes de garage, les portes cochères et les vitrines commerciales.

### **Toitures**

#### **Pentes**

Les toitures devront être à 2 pentes. L'inclinaison des pentes devra être de 42° minimum.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant (type appentis), à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées, pourront être admis, sur des parties limitées de bâtiments, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Dans le cas de bâtiment de grand volume (composé au minimum de rez-de-chaussée + un étage + combles) ou dans le cas de bâtiment en L, les toits à plus de 2 pentes pourront être autorisés.

#### **Matériaux**

En fonction de la dominante de chaque secteur, les matériaux suivants pourront être autorisés:

- l'ardoise naturelle de modèle rectangulaire, de teinte bleu-schiste, de petite dimension (40 cm x 24 cm) ;
- la tuile plate de pays d'aspect vieilli (plus de 60 au m2).
- La tuile plate de format identique à la tuile plate de pays et de couleur tuile plate de pays vieillie.
- Le matériau de couverture des vérandas devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

#### **Lucarnes et châssis de toit**

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

Les châssis de toit seront de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur dimension maximale en hauteur sera de 1 m.

La répartition des ouvertures doit maintenir l'équilibre général et la composition de la façade.

#### **Menuiseries**

La peinture des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou de teinte pastel.

Les portes pourront être de couleur foncée.

#### **Clôtures**

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

Les murs traditionnels, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien, en totalité ou en partie, doit être recherché. Ils doivent être reconstitués en respectant un aspect identique à l'initial ou en cas d'impossibilité, en maçonnerie enduite.

Les portails seront réalisés en bois, grille...

La clôture peut être constituée par un mur-plein n'excédant pas 1,50 m de haut, mais une clôture sous forme de grillage doublé d'une haie vive est recommandée. Les espèces locales sont recommandées (charmille, noisetier...).

## **NC 11-2 CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE**

#### **Façades**

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits, avec les bardages, bas galvanisés, à condition qu'ils soient traités pour éviter les effets de brillance.

Les couleurs vives (y compris le blanc pur) sont prosrites.



En fonction du site, les couleurs suivantes peuvent être utilisées : gris, brun, marron, vert foncé ou kaki.

**Toitures**

En plus des matériaux traditionnels (l'ardoise ou tuile plate), sont autorisés les matériaux d'aspect similaires comme bardages teintés, bacs métalliques peints...

**ARTICLE NC12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

**ARTICLE NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toutes installations autres que l'habitation.

Les essences régionales seront préférées.

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

**ARTICLE 1 NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE 1NC 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND****RAPPEL:**

- Les clôtures sont soumises à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

**CARACTÈRE ET DESTINATION DE LA ZONE ND****Identification**

La zone ND correspond à la zone naturelle qui doit être protégée de l'urbanisation en raison de l'existence de risques, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

On distingue sur la commune:

- **Une zone ND** qui couvre des secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain (Le Marandais, Le Puits Gibert, Les Roches, Les Justices) et les secteurs à protéger pour des raisons paysagères (La Fosse aux Potiers, Les Chilloux, Beauregard, ) Ces deux secteurs se superposent parfois (Le Marandais, Le Belvédère). Cette zone n'est pas destinée à accueillir de nouvelles constructions, elle permet seulement l'évolution limitée du bâti existant. Elle couvre aussi les sites avec un patrimoine monumental d'intérêt majeur pour la commune. Il s'agit du site autour de l'abbaye, des sites correspondant aux anciennes douves. Le site autour du château du Pressoir est également classé en ND.
- Une zone NDi qui couvre la zone inondable de la vallée de l'Indre. Aucune construction nouvelle n'y est autorisée. Seules des constructions où la présence de personnes n'est pas permanente sont autorisées.
- Une zone NDm située à la Madeleine, qui correspond à un petit secteur moins sensible en terme paysager, sur lequel est autorisée la construction de serres agricoles de faible hauteur.

**SECTION 1****NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE ND1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS****Sont admises en zone ND :**

- La restauration et l'extension de constructions existantes. Cette extension pourra être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation de la révision n° 3.
- Le changement de destination à des fins d'habitation de constructions existantes sous réserve d'absence de nuisance à proximité, de compatibilité avec l'environnement et de la présence de réseaux et équipements suffisants (voirie, eau, électricité) .
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.
- La reconstruction de biens sinistrés.
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages liés à la réalisation d'infrastructures.

**En zone NDi sont uniquement autorisés:**

- La reconstruction des biens sinistrés (sauf si le sinistre est dû à une inondation).
- La restauration de constructions existantes.
- Les équipements publics ou à usage sportif, touristique ou de loisirs, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente.
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages liés à la réalisation d'infrastructures.

**Dans la zone ND, autour du château du Pressoir, sont de plus autorisées :**

- Les annexes implantées à proximité de bâtiments existants, sous réserve que leur aspect reste compatible avec le milieu environnant.

**Dans la zone NDm, sont uniquement autorisés**

- Les constructions et installations, y compris les serres, liées au maraîchage et à l'horticulture.
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages liés à la réalisation d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

**ARTICLE ND2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

A l'exception des cas prévus à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

**SECTION II****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE ND3 - ACCES ET VOIRIE**

Un terrain ne peut être déclaré constructible que dans la mesure où il est desservi par des voiries et des accès compatibles avec sa destination.

**1 - Accès**

Définition : C'est le point de passage aménagé de la voie ouverte à la circulation générale et au terrain.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

**2 - Voiries**

Les constructions devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques devront répondre à leur destination, à leur importance ainsi qu'aux besoins de circulation du quartier.

Les voies devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 4 mètres.

**ARTICLE ND4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation nouvelle.

**2 - Assainissement****2.1 - Eaux usées**

Si le réseau existe, le branchement sur le réseau est obligatoire.

Si le réseau n'existe pas, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues pour pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se raccorder, à ses frais, sur le réseau dès qu'il sera construit, le réseau individuel étant mis hors circuit.

**2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau communal ou au fossé.

**3 - Réseaux divers**

Les branchements sur les lignes électriques ou téléphoniques doivent être enterrés ou dissimulés en façades.

**ARTICLE ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE ND6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement de voirie.

Ce recul est porté à 75 m de l'axe de la RD.760 et à 100 m de l'axe de la déviation de la R.D.760, excepté pour les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public et l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Exception

Une implantation à l'alignement est possible pour les ouvrages techniques d'intérêt public d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m<sup>2</sup> (ex. transformateur).

**ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

**Exception**

Une implantation en limite séparative est possible:

- pour les annexes;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m<sup>2</sup> (ex. transformateur).

**ARTICLE ND8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE ND10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Dans les zones ND et NDi**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le sol naturel avant tous travaux jusqu'au faîtage, n'excédera pas 8 mètres.

**Dans la zone NDm**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le sol naturel avant tous travaux jusqu'au faîtage, n'excédera pas 3.8 mètres.

**ARTICLE ND11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****Généralités**

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans l'article ND 11 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'expression contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

### **Capteurs solaires**

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, peut être autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

## **ND11-1 RESTAURATION**

### **Façades**

- Les façades seront en pierre, en bois ou en matériaux enduits.
- Les enduits seront de nature, de teinte et de relief similaire aux enduits traditionnels locaux. La teinte des enduits sera celle des enduits traditionnels locaux, le blanc pur est interdit. Il est recommandé de réaliser la finition lissée ou brossée.
- Les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine. L'enduit et la peinture sont interdits. Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature ou dureté, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.
- Les ouvrages en moellons doivent recevoir un enduit couvrant.
- L'enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons peut être accepté.

Dans le cas d'utilisation de bois :

- Les constructions de type chalets sont interdites.
- la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées
- le bois devra conserver un aspect naturel
- il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair) ou en harmonie avec l'environnement
- les vernis et lasures brillants sont interdits

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus et exécutés au nu de la pierre.

### **Percements**

- Les percements devront affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, sauf pour les portes de garages, portes cochères et vitrines commerciales.

### **Toitures**

- Les toitures devront être à 2 pentes. L'inclinaison des pentes devra être de 42° minimum.
- Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant (type appentis), à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.
- D'autres types de couverture (terrasse par exemple ...) ou des pentes différentes de celles autorisées, pourront être admis, sur des parties limitées de bâtiments, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Dans le cas de bâtiment de grand volume (composé au minimum de rez-de-chaussée + un étage + combles) ou dans le cas de bâtiment en L, les toits à plus de 2 pentes pourront être autorisés.
- la toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture des vérandas devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

### **Châssis de toit**

- Ils doivent être plus hauts que larges et de type encastré.
- Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition de la façade.

### **Menuiseries**

- Elles doivent respecter l'aspect et les dimensions des menuiseries bois.  
La peinture des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou de teinte pastel.  
Les portes pourront être de couleur foncée.

**Clôtures**

- Lorsqu'ils existent, les murs traditionnels ne doivent pas être détruits. Leur maintien en totalité ou en partie doit être recherché. Ils devront être reconstitués en respectant un aspect identique ou, en cas d'impossibilité, en maçonnerie enduite.

Remarque: En cas d'extension d'une construction existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises, l'homogénéité des matériaux et de l'aspect doit être recherchée.

**ND 11-2 CONSTRUCTIONS A USAGE D'ABRIS****Façades**

- Sont autorisés le bois, les matériaux naturels ou enduits, et les bardages, bacs galvanisés, à condition qu'ils soient traités pour éviter les effets de brillance.
- Les couleurs vives (y compris le blanc pur) sont proscrites. En fonction du site, les couleurs suivantes peuvent être utilisées: gris, brun, marron, vert foncé ou kaki.

**Toitures**

Les matériaux autorisés sont les mêmes que ceux utilisés pour l'habitation principale. La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités

**ND 11-3 CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE ET SERRES**

Sont autorisés le bois, les matériaux naturels ou enduits, avec les bardages, bacs galvanisés, à condition qu'ils soient traités pour éviter les effets de brillance

Les couleurs vives (y compris le blanc pur) sont proscrites. En fonction du site, les couleurs suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé, gris, brun, marron, vert foncé ou kaki.

Il n'est pas imposé de formes de toiture. Les matériaux de couverture devront être d'aspect et de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays

Pour les serres, le verre ou les matériaux translucides sont également autorisés.

**ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

**ARTICLE ND13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations**

Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toutes installations autres que l'habitation. Les essences régionales seront préférées.

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

**2 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme: les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont interdits.

**ARTICLE ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE ND15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.