

MODIFICATION N°1 DU PLU DE VERNOU-SUR-BRENNE (37)

03

Règlement – pièce écrite

PIECE N°4.A



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 22 février 2018 approuvant la modification n°1 du PLU de Vernou-sur-Brenne.

Le Président,

Pierre DOURTHE



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| I. Dispositions générales | 6 |
| Article 1 : Champ d'application du PLU | 6 |
| Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols | 6 |
| Article 3 : Division du territoire en zones | 6 |
| Article 4 : Emplacements réservés | 8 |
| Article 5 : Reconstruction après sinistre | 8 |
| Article 6 : Espaces Boisés Classés | 8 |
| II. dispositions applicables aux zones urbaines | 9 |
| Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA | 9 |
| Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 10 |
| Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 11 |
| Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 12 |
| Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux | 13 |
| Article UA-5 : Superficie minimale des terrains constructibles | 14 |
| Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 14 |
| Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 15 |
| Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 16 |
| Article UA-9 : Emprise au sol des constructions | 16 |
| Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions | 16 |
| Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages | 17 |
| Article UA-12 : Réalisation d'aires de stationnement | 23 |
| Article UA-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations | 23 |
| Article UA-14 : Coefficient d'Occupation du Sol | 23 |
| Article UA-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales | 24 |
| Article UA-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | 24 |
| Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB | 25 |
| Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 26 |
| Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 26 |
| Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 29 |
| Article UB-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux | 29 |
| Article UB-5 : Superficie minimale des terrains constructibles | 30 |
| Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 30 |
| Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 31 |
| Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 32 |
| Article UB-9 : Emprise au sol des constructions | 32 |
| Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions | 32 |
| Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages | 33 |
| Article UB-12 : Réalisation d'aires de stationnement | 39 |
| Article UB-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations | 39 |
| Article UB-14 : Coefficient d'Occupation du Sol | 40 |

| | |
|---|----|
| Article UB-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales | 40 |
| Article UB-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | 40 |

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC **41**

| | |
|---|----|
| Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 41 |
| Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 42 |
| Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 43 |
| Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux | 44 |
| Article UC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles | 45 |
| Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 45 |
| Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 46 |
| Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 46 |
| Article UC-9 : Emprise au sol des constructions | 46 |
| Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions | 47 |
| Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages | 47 |
| Article UC-12 : Réalisation d'aires de stationnement | 50 |
| Article UC-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations | 51 |
| Article UC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol | 51 |
| Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales | 51 |
| Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | 51 |

III. dispositions applicables aux zones agricoles **52**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A **52**

| | |
|--|----|
| Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 53 |
| Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 53 |
| Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 56 |
| Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux | 57 |
| Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles | 58 |
| Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 58 |
| Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 58 |
| Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 59 |
| Article A-9 : Emprise au sol des constructions | 59 |
| Article A-10 : Hauteur maximale des constructions | 59 |
| Article A-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages | 60 |
| Article A-12 : Réalisation d'aires de stationnement | 65 |
| Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations | 65 |
| Article A-14 : Coefficient d'Occupation du Sol | 66 |
| Article A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales | 66 |
| Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | 66 |

IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières **67**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N **67**

| | |
|--|----|
| Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 68 |
| Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 68 |
| Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 72 |
| Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux | 72 |
| Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles | 73 |
| Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 73 |

| | |
|--|----|
| Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 74 |
| Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 74 |
| Article N-9 : Emprise au sol des constructions | 74 |
| Article N-10 : Hauteur maximale des constructions | 75 |
| Article N-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages..... | 75 |
| Article N-12 : Réalisation d'aires de stationnement | 81 |
| Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations | 81 |
| Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol | 81 |
| Article N-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales | 82 |
| Article N-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | 82 |

| | |
|---|-----------|
| V. Annexes relatives au retrait-gonflement des argiles | 83 |
|---|-----------|

| | |
|----------------------------------|-----------|
| VI. Nuancier du Règlement | 84 |
|----------------------------------|-----------|

| | |
|---|-----------|
| VII. Annexes relatives à la protection du patrimoine bâti au titre du L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme | 88 |
|---|-----------|

| | |
|---|-----------|
| VIII. Annexes sur le changement de destination en zone naturelle et agricole | 93 |
|---|-----------|

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

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

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

ARTICLE R. 111-15 du Code de l'urbanisme - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **zones urbaines**, dites zones « U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :
 - **UA** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspond aux parties anciennes des espaces urbanisés de la commune caractérisées par une forme

urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Il est créé :

- un **secteur UA_c** correspondant à l'urbanisation ancienne de coteau pour laquelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont édictées afin de préserver sa forme urbaine identitaire et un **sous-secteur UA_{cv}**, correspondant aux quartiers vigneron au sein duquel la création d'exploitation agricole est de plus autorisée. Au sein du **sous-secteur UA_{ca}** et **UA_{cv}** les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- un **secteur UA_r** correspondant à l'urbanisation ancienne de vallée pour laquelle l'implantation des constructions est spécifiquement règlementée afin de préserver sa forme urbaine identitaire et son **sous-secteur UA_{ra}** au sein de laquelle les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- **UB** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspond aux extensions récentes des parties urbanisées de la commune au sein de laquelle l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée. Il y est créé 4 secteurs visant à organiser des opérations de renouvellement urbain pour lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter :
 - le **secteur UBr1** de Quincampoix Sud ;
 - le **secteur UBr2** de Quincampoix Nord ;
 - le **secteur UBr3** de la Maison du Mesnil ;
 - le **secteur UBr4** du Moulin de Vernou.

Il est créé un **secteur UB_a** au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Il est créé un **secteur UB_j** au sein duquel seuls les abris de jardins sont autorisés ;

- **UC** : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités artisanales avec création d'un **secteur UC_c** autorisant également tous les commerces ;
- **zones agricoles**, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est créé plusieurs secteurs :
 - le **secteur Ad** délimitant les sites d'exploitation au sein duquel les constructions à usage de logement pour l'exploitant agricole sont autorisées ;
 - le **secteur Ap** délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur insertion dans un contexte environnemental et paysager sensible ;
 - le **secteur Ac** délimitant les activités à caractère artisanal au sein de la zone agricole et leur permettant une évolution encadrée ;
- **zones naturelles et forestières**, dites zones « **N** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers. Des secteurs y sont identifiés :
 - le **secteur Ne** à vocation d'accueil d'équipements collectifs dans le respect du caractère naturel des lieux ;
 - le **secteur Ni** identifiant les aires de loisirs de la vallée de la Brenne et ne permettant que des aménagements légers dans le respect du caractère naturel des lieux ;

- **le secteur Nt** identifiant les sites touristiques de la commune et permettant les constructions à usage d'hôtellerie-restauration, d'hébergement et d'équipements collectifs à vocation touristique, culturelle et de loisirs liés à un site touristique existant ;
- **un secteur Nc** délimitant les activités à caractère artisanal au sein de la zone naturelle et leur permettant une évolution encadrée.

ARTICLE 4 : EMBLEMES RÉSERVÉS

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

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

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

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

ARTICLE 6 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

➤ Caractère de la zone UB :

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

➤ Identification :

Elle identifie les espaces agglomérés récents du bourg de Vernou-sur-Brenne ainsi que des vallées habitées de Cousse et de Vaugondy. Elle identifie, au nord du territoire, les hameaux de Rocheron, du Vilmier et de la Joubardière.

Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti.

Il y est créé, au sein du bourg, quatre secteurs visant à organiser des opérations de renouvellement urbain pour lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter :

- le secteur **UBr1** de Quincampoix Sud ;
- le secteur **UBr2** de Quincampoix Nord ;
- le secteur **UBr3** de la Maison du Mesnil ;
- le secteur **UBr4** du Moulin de Vernou.

Il est également créé un secteur **UBj** à la Rauderie et au Rocheron au sein duquel seuls les abris de jardins sont autorisés de manière à conserver un premier plan non bâti sur cette urbanisation de coteau. Le secteur UBj est également utilisé à l'arrière des maisons de Bas Cousse afin de prendre en compte l'existence d'accès à ces maisons.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception des vallées de Cousse et de Vaugondy et des hameaux du nord du territoire. Pour ces espaces, il est alors créé un secteur **UBa**, au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le **Plan de Prévention des Risques inondation Loire-Val de Cisse (PPRI)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par une trame en pointillés. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions règlementaires du PPRI doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRI en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- le **risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le **risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse dans une bande de 300 m de part et d'autre de la ligne TGV Atlantique au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation et d'équipements doivent respecter des normes d'isolement acoustique (cf. Annexes du dossier de PLU).

➤ Destination :

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

➤ Objectifs des dispositions réglementaires :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- encadrer les opérations de renouvellement urbain de Quincampoix et du Moulin de Vernou par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UB-2.

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

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

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

1 - Rappels :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (cf. article UB-11).

- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

et, sous réserve :

- pour les parcelles identifiées comme soumises au Plan de Prévention des Risques inondation Loire-Val de Cisse (PPRi) de respecter les dispositions réglementaires de ce plan (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU),
- pour les secteurs UBr1 à UBr4, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'organisation d'opérations de renouvellement urbain (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

et, sous réserve :

- pour le secteur UBr1 de Quincampoix Sud, de correspondre à une opération réalisée par tranches au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte internes comprenant au minimum 34 logements intégrant 100% de logements aidés (location, location-accession, accession sociale) en application des articles L.123-1-5-III-3 et L.123-1-5-II-4 du Code de l'urbanisme. Un nombre inférieur de logements pourra être autorisé, s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, risque inondation par exemple) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme ;
- pour le secteur UBr2 de Quincampoix Nord, de correspondre à une opération comprenant au minimum 7 logements. Un nombre inférieur de logements pourra être autorisé, s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, risque inondation, par exemple) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme ;
- pour le secteur UBr3 du Mesnil, de correspondre à une à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements intégrant 100% de logements aidés (location, location-accession, accession sociale) en application des articles L.123-1-5-III-3 et L.123-1-5-II-4 du Code de l'urbanisme. Un nombre inférieur de logements pourra être autorisé, s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, risque inondation, par exemple) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme
- pour le secteur UBr4 du Moulin de Vernou, de correspondre à une à une opération une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 10 logements en application de l'article L.123-1-5-III-3 du Code de l'urbanisme. Un nombre inférieur de logements pourra être autorisé, s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, risque inondation, par exemple) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme.

- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des bâtiments existants implantés dans la zone UB, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- la construction d'annexes aux habitations implantées dans la zone UB (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² au total sauf dans le cas des piscines et de leur couverture pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² au total ;
- les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (kiosque, aire de pique-nique, sentier de promenade, etc.) ;
- les éoliennes terrestres sous réserve d'être nécessaires aux besoins de la consommation domestique des occupations et installations autorisées dans la zone et sous réserve que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure à 12 m ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

- ne sont admises, dans l'ensemble du secteur UBj, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction d'abri de jardin d'une superficie inférieure à 12 m² au total ;
- les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² au total ;
- les dispositifs d'assainissement non collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

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

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

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

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

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

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

2 - Desserte :

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

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 3.00 m minimum.

En outre, dans les secteurs UBr1 à UBr4, les principes de desserte et la typologie des voiries automobiles et des liaisons douces à créer prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter.

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

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- **Dans le secteur UBa**, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- **Dans le reste de la zone UB**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

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

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

Eaux pluviales :

Conformément au Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, au niveau des secteurs UBr, une gestion collective devra être envisagée.

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

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

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

Eaux de piscine :

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

Article UB-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

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

1 - Expression de la règle :

- Dans les secteurs UBr1 à UBr4 afin de structurer les voies de desserte et les places et placettes existantes ou à créer et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre-bourg ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation du secteur devra privilégier les accroches bâties à l'alignement, sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Des implantations en retrait pourront être autorisées, si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique ou des contraintes techniques : forme urbaine, constructions à usage d'équipements collectifs, topographie, contraintes techniques de raccordement aux réseaux, orientation des façades principales optimale pour bénéficier des apports gratuits du soleil, prise en compte du risque inondation... Les constructions implantées en retrait doivent respecter un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement.
- Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie (pignon, point...) ;
 - ou avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement de ces voies.

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

2 - Exception :

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

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

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

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

1 - Expression de la règle :

- Dans les secteurs UBr1 à UBr4, les constructions, à l'exception de celles à usage d'équipements collectifs, doivent être implantées au moins sur une limite séparative.
Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à cette limite.
- Dans les secteurs UBr1 à UBr4, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, et dans le reste de la zone, toutes constructions confondues, les constructions doivent être implantées :
 - soit sur limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

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

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 1 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

Article UB-9 : Emprise au sol des constructions

1 - Définition :

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

2 - Expression de la règle :

- Pour les parcelles concernées au Règlement-Document Graphique par la trame du Plan de Prévention des Risques inondation Cisse-Val de Loire (PPRI), les dispositions règlementaires du PPRI sont à respecter.
- Dans le reste de la zone, cet article n'est pas règlementé.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

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

2 - Expression de la règle :

- Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessous, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. Par ailleurs, pour les éoliennes terrestres destinées à la consommation domestique des occupations et installations autorisées dans la zone, la distance maximale autorisée entre le sol et l'extrémité du mât est de 12 m.

- Dans le secteur **UBj**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.
- Dans le secteur **UBa**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4.50 m au sommet de l'acrotère ou 8.20 m au faîtage.
- Dans les secteurs **UBr1 à UBr4**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou 12 m au faîtage.
- Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6.50 m au sommet de l'acrotère ou 9 m au faîtage.

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

1 - Généralités

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

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme). **Dans les périmètres des sites inscrits et classés, ainsi que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent

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

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

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

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour **les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code d'Urbanisme (cf. annexes du Règlement), la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés.** Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

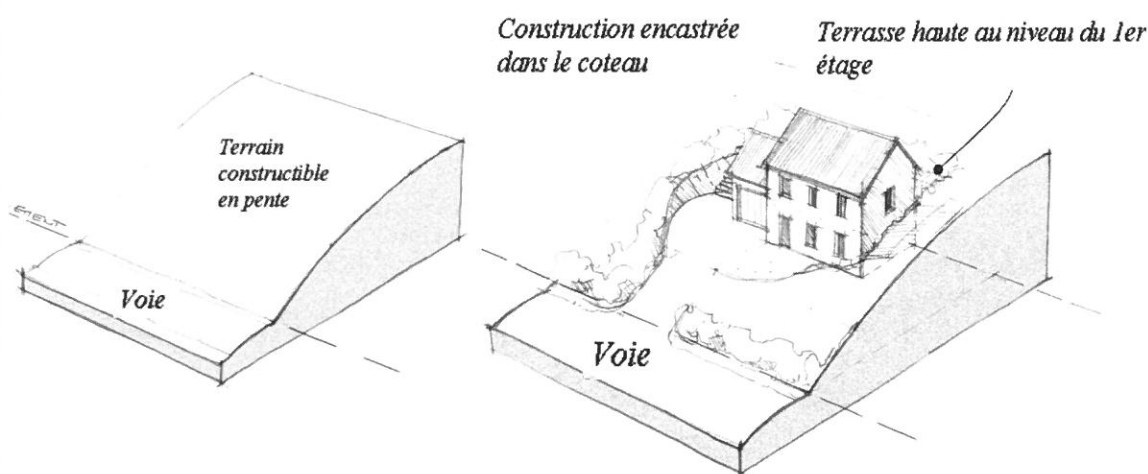
Le petit patrimoine identifié également au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement) doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux...).

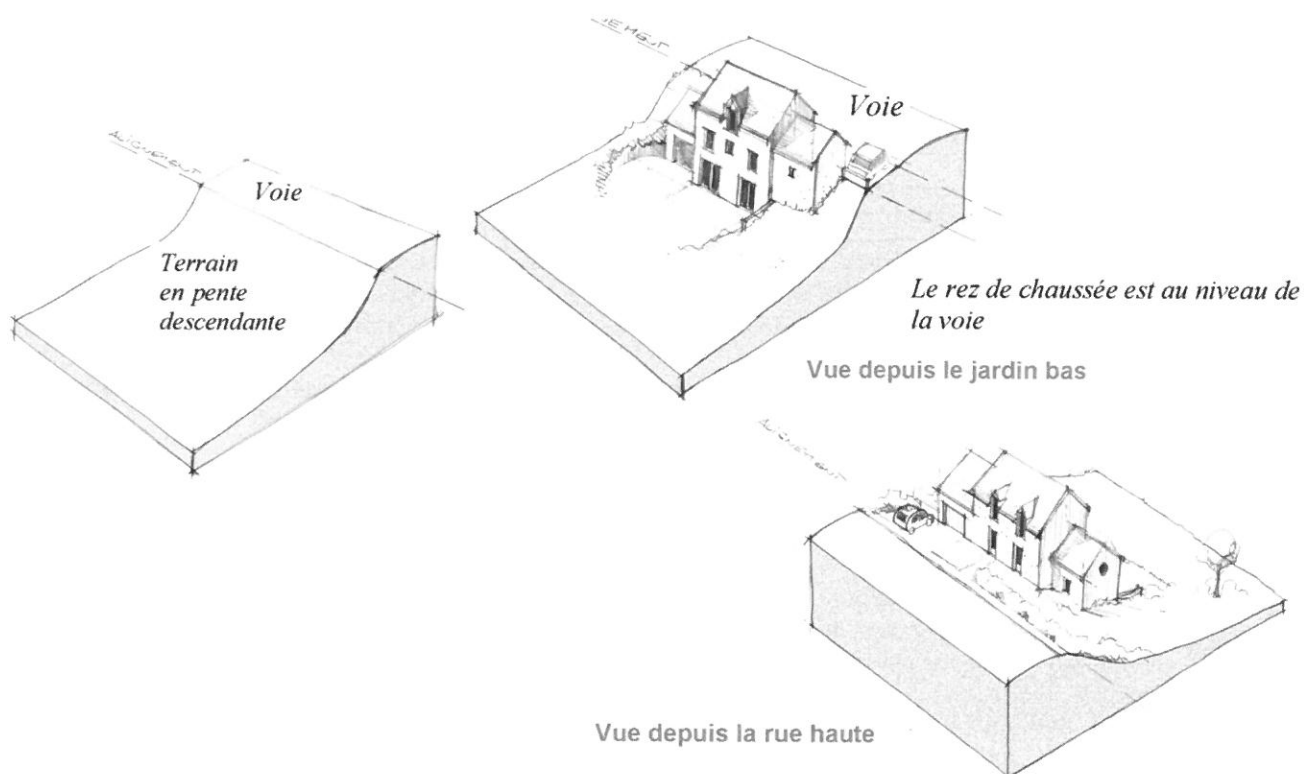
Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Rappel : à l'intérieur du périmètre des sites inscrits et classés, ainsi que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois peintes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure et à lames verticales ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) prohibé ; emploi des matériaux d'origine, pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché comme illustré, à titre d'exemple ci-dessous (extraits du PLU de la Communauté de Communes de la Rive Gauche de la Vienne) :





Pour les parcelles concernées au Règlement-Document Graphique par la trame du Plan de Prévention des Risques inondation Cisse-Val de Loire (PPRi), la réalisation de sous-sol est interdite.

Pour les parcelles concernées au Règlement-Document Graphique par la trame du Plan de Prévention des Risques inondation Cisse-Val de Loire (PPRi), les constructions nouvelles à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues doté d'ouverture suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

3. Façades

Aspect

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

➤ Pour les constructions à usage agricole :

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite) ou de la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

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

➤ Pour les autres constructions :

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

Les bardages seront d'une teinte choisie **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)** dans la gamme des foncés ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être chaulés. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois doit être verticale.

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

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 (cf. annexes du Règlement) du Code l'Urbanisme**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

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

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)** : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portant sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code l'Urbanisme (cf. annexes du Règlement), doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

4 - Toitures

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

➤ Toutes constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

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

➤ Toutes constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Pour les constructions à usage agricole et forestier :

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

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

Pour les autres constructions :

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

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

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

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

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

Lucarnes et châssis de toiture :

Les constructions nécessaires aux activités agricoles ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

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

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

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - Vérandas et abris de piscine

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

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

7 - Clôtures

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

- pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération, selon les règles définies ci-après ;
- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N, elle doit être constituée soit :
 - d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil.
- dans les autres cas, elle doit être constituée soit :
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2.40 m ;
 - d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
 - d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil,
 - d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

8 - Éléments de paysage à protéger :

- **Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.** Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces jardins d'ornementation (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation concourant au maintien de l'identité de l'élément paysager.

- **des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies arborées peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.).**

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent.

Article UB-12 : Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 1 place minimum de stationnement par logement.

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

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

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

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

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

De plus, dans le secteur UBr1, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, une coulée verte arborée doit prendre place à la lisière ouest du site sur une largeur minimale de 8 m. Elle devra intégrer la liaison douce nord-sud prévue aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

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

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