



REGLEMENT

PIECE ECRITE

4.a



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire d'Agglopolys

en date du 6 juillet 2017

approuvant l'élaboration du PLU de la
commune de Ménars.

Le Président,

Christophe DEGRUELLE

I. DISPOSITIONS GENERALES5

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES	6
ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE	6
ARTICLE 6 : APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-17 DU CODE DE L'URBANISME	6
ARTICLE 7 : LEXIQUE	7

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....8

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....8

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	9
ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	10
ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	10
ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	11
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	12
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	13
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	14
ARTICLE UA-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	18
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	18
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	18
ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	18
ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	18

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....19

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	20
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	20
ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	21
ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	21
ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	22
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	22
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	23
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	23
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	24
ARTICLE UB-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	28
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	28
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	28
ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	28
ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	28

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....29

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	29
ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	29

ARTICLE UC-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	30
ARTICLE UC-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	30
ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	31
ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	31
ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	31
ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	32
ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	32
ARTICLE UC-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	34
ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	34
ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	35
ARTICLE UC-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	35
ARTICLE UC-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	35

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE36

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	36
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	36
ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	37
ARTICLE UE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	37
ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	38
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	38
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	39
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	39
ARTICLE UE-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	43
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	43
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	43
ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	43
ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	43

3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER44

ARTICLE 1AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	45
ARTICLE 1AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	45
ARTICLE 1AUH-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	46
ARTICLE 1AUH-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	46
ARTICLE 1AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	47
ARTICLE 1AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	47
ARTICLE 1AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	48
ARTICLE 1AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	48
ARTICLE 1AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	48
ARTICLE 1AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	48
ARTICLE 1AUH-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	48
ARTICLE 1AUH-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	52
ARTICLE 1AUH-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	52
ARTICLE 1AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	53
ARTICLE 1AUH-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	53
ARTICLE 1AUH-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	53

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE54

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	54
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	55
ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	56
ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	56
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	57
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	57
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	58
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	58
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	58
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	58
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	58
ARTICLE A-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	62
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	63
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	63
ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	63
ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	63

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE64

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	65
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	65
ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	66
ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	66
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	67
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	67
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	68
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	68
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	69
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	69
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	69
ARTICLE N-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	74
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	74
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	75
ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	75
ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	75

VI. ANNEXE 1 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES76

VII. ANNEXE 2 : LEXIQUE77

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Ménars en Loir-et-Cher.

Conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2016, l'élaboration du PLU de Ménars s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 pour ce qui concerne la partie réglementaire de ce code. Les articles de la partie législative sont codifiés selon la nouvelle recodification introduite au 1^{er} janvier 2016.

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

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

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- 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).

5

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

NB : La commune de Ménars est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques inondation Loire Amont (PPRi). **Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par une trame grisée, quels que soient la zone ou le secteur créé.** Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU). La règle la plus stricte entre les deux documents est à appliquer.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est ainsi 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) correspondant aux parties anciennes du bourg. Il y est créé le secteur **UAj** identifiant certains fonds de jardin non desservis et participant de la trame verte du bourg au sein duquel seuls les abris de jardin sont autorisés ;
- **UB** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions récentes du bourg. Il y est créé deux secteurs permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :
 - ⇒ **UBa** : secteur au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif pour être autorisées ;
 - ⇒ **UBj** : identifiant certains fonds de jardin non desservis et participant de la trame verte du bourg au sein duquel seuls les abris de jardin sont autorisés ;
- **UC** : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités artisanales et industrielles identifiant la zone d'activités du Courtois ;
- **UE** : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil de constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (équipements collectifs) correspondant aux divers pôles d'équipements de la commune

(mairie/école, cimetière et gare). Il y est créé un secteur **UEa** au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif pour être autorisées ;

- **zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il est créé une **zone 1AUH** au sein de laquelle les constructions sont autorisées car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elle correspond au site des Coutures faisant en grande partie l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée dont le périmètre est identifié par le **secteur 1AUHz**. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;

- **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, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Il y est créé le secteur **Ap** identifiant les espaces situés en entrée ouest du bourg à protéger strictement de l'urbanisation du fait de leur insertion dans un contexte paysager sensible ;

- **zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux sites de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers, au sein desquels seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant est autorisée, sous conditions. Elle identifie notamment le parc de Ménars et le parc du Château. Il y est créé deux secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Ni** : secteur identifiant les bords de Loire aux abords du lavoir afin de favoriser leur mise en valeur dans le cadre du parcours de la Loire à Vélo ;
- **Nj** : secteur identifiant les jardins familiaux situés au long de la voie de chemin de fer au sein duquel seuls les abris de jardin sont autorisés.

6 ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES

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.

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

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

ARTICLE 6 : APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-17 DU CODE DE L'URBANISME

Concernant le recours à des matériaux ou techniques respectueuses de l'environnement (matériaux d'écoconstruction, bardage bois) ou favorables aux économies d'énergie (panneaux solaires, toitures terrasses...), les élus souhaitent encadrer au mieux cette ouverture à la modernisation, bien qu'indispensable face au développement très rapide et diversifié de nouveaux matériaux de construction et afin de ne pas entraver l'obligation imposée depuis 2012 de normes énergétiques, ni entraver la construction de Bâtiments Basse Consommation ou à énergie positive. **Toutefois, au vu de la qualité de leurs ensembles urbains, de la visibilité du château situé aux portes du bourg ancien et des phénomènes de covisibilité avec la rive et le coteau opposés de la Loire, les élus entendent être particulièrement restrictifs pour les dispositifs de panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que pour les éoliennes dédiées à un usage domestique. C'est pourquoi, ils souhaitent appliquer l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme sur une partie du territoire communal.**

En effet, l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme stipule que « *Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable*

ne peut s'opposer à 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Mais l'article L.111-17 précise que : « Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° **Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent** en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines

Ainsi, en application de l'article L.111-17-2° du Code de l'urbanisme, et suite à l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France reçu en date du 23 novembre 2016, les élus ont délimité un périmètre au sud de la voie de chemin de fer et correspondant à l'ensemble du village, le futur quartier des Coutures faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée compris. **Au sein de ce périmètre, la pose de panneaux solaires et photovoltaïques et l'implantation d'éoliennes est règlementée de la manière suivante :**

- les panneaux solaires sont uniquement admis dans le cas de la production d'eau chaude (panneaux solaires thermiques uniquement), en dehors du centre ancien, et s'ils sont situés en cœur d'îlots et donc peu visibles depuis l'espace public et que leur intégration architecturale est satisfaisante. Ils sont toutefois interdits dans les zones de covisibilité avec le château de Ménars ;
- les panneaux solaires photovoltaïques (production d'électricité) sont interdits ;
- les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

7

Les modalités d'application sont rappelées aux Généralités des articles 11 des zones du PLU concernées et le périmètre d'application de l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme est consultables en annexes du dossier de PLU.

ARTICLE 7 : LEXIQUE

En annexe de ce Règlement-Pièce Ecrite, figure un lexique qui explicite la plus part des termes techniques utilisés afin de favoriser la compréhension de ce document et faciliter les instructions d'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

CARACTERE DE LA ZONE UA :

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitats, équipements, activités) correspond aux parties urbanisées anciennes caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

IDENTIFICATION :

Elle correspond au centre ancien de Ménars établi au long de la rue de Marigny, de la rue André Rouballay et de la rue de la Loire. Il y est créé le secteur **UAj** identifiant certains fonds de jardin non desservis et participant de la trame verte du bourg au sein duquel seuls les abris de jardin sont autorisés.

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

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). 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. annexe de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 1 - très faible), sans pour autant de règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1^{er} mai 2011 à respecter.

8

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD2152 et de 250 m de part et d'autre de voie ferrée Bordeaux-Paris Austerlitz au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique **selon le classement sonore des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2016** (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

DESTINATION :

La zone UA 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 REGLEMENTAIRES :

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UA-2.

Sont par ailleurs interdites, dans le reste de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales et commerciales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les terrains aménagés pour les Habitations Légères de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les stockages de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les parcs photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique ;
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol supérieure à 6 m² ;
- 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 UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme (**cf. article UA-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 Communautaire.

9

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et au sein du secteur UAj que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des bâtiments existants implantés dans la zone UA, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m² ;
- les abris ouverts pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m² au total ;
- la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers ;
- les aménagements et installations visant à la qualification des espaces publics existants ;
- 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 admis, dans le reste de la zone UA, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA-1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

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.

ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

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.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

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

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 la réglementation en vigueur relative 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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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 - RESEAUX DIVERS :

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques. Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement s'effectue avec le même alignement ou en retrait de celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ou si un mur de clôture d'au moins 1 m de haut est construit à l'alignement pour assurer la continuité bâtie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ;
- pour tenir compte de contraintes topographiques, la construction pourra être implantée en retrait.

SCHÉMA A TITRE D'EXEMPLE ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE UA-6 :
implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(expression de la règle générale)

Implantation à l'alignement de la voie...

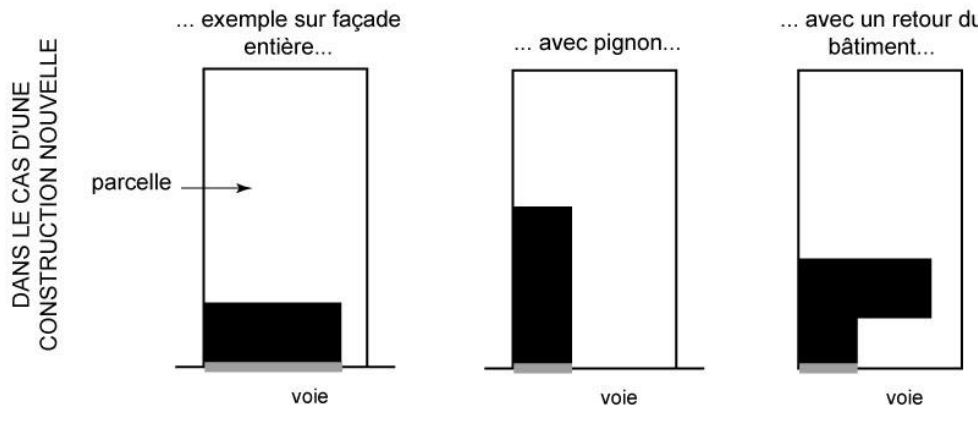
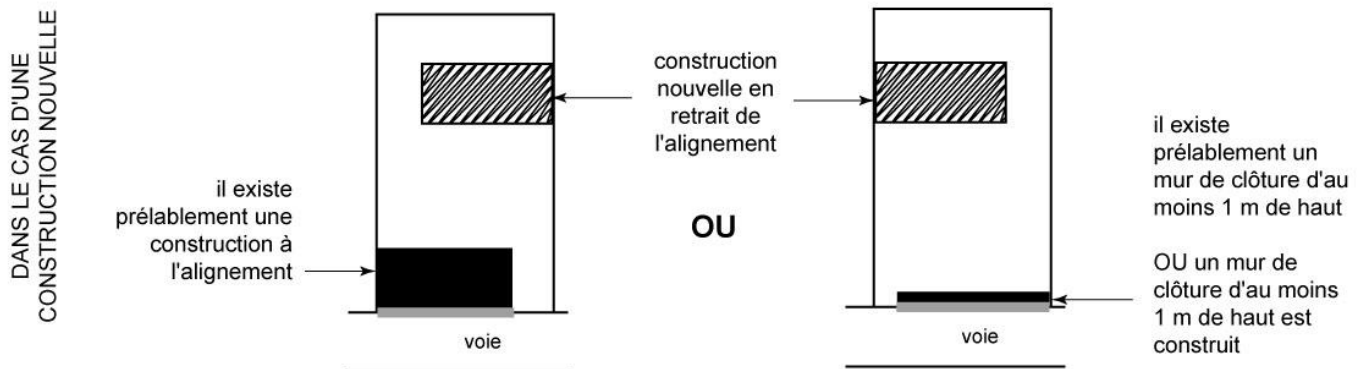


Illustration d'un des cas où un retrait peut être autorisé :



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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

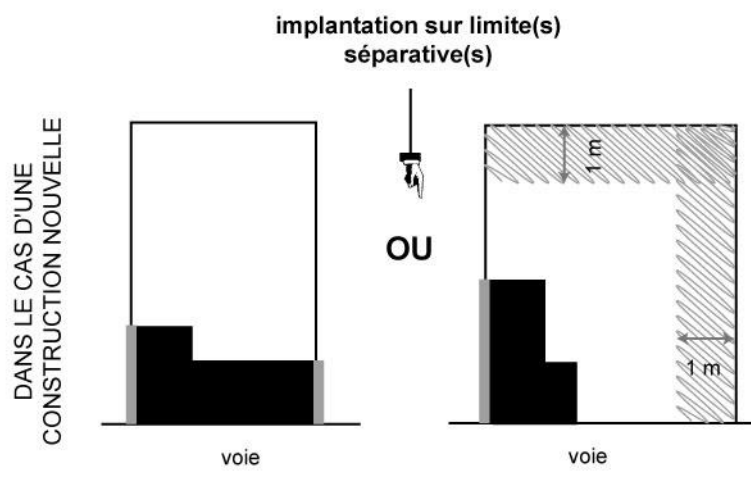
Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...).

Lorsque la construction n'est pas implantée sur 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.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Par ailleurs, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

SCHEMA A TITRE D'EXEMPLE ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE UA-7 :
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(expression de la règle)



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.

13

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

Non réglementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf lorsqu'elle est expressément réglementée à l'article UA-2.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol après remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Au sein du secteur UAj, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 2 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 2.50 m au faîtage.

Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage. Un dépassement de 1 m 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.

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.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 2011)¹. **Dans les abords des monuments historiques et les sites classés, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

De plus, par délibération du Conseil Communautaire, en application de l'article L.111-17, dans l'ensemble de la zone UA :

- les panneaux solaires sont uniquement admis dans le cas de la production d'eau chaude (panneaux solaires thermiques uniquement), s'ils sont posés au sol et s'ils sont non visibles depuis l'espace public. Ils sont toutefois interdits dans les zones de covisibilité avec le château de Ménars ;
- les panneaux solaires photovoltaïques (production d'électricité) sont interdits ;
- les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine (cas d'un équipement public, par exemple) et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés et peuvent alors s'affranchir des règles décrites ci-après.**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, 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, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

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 : dans les abords des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

¹ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Les sous-sols sont autorisés à condition qu'il n'y est aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel.

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas d'habitations accolées correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Concernant les bardages, seuls les bardages bois ou d'aspect bois sont autorisés et uniquement dans le cas d'une extension d'une construction existante. Les bardages seront d'une teinte foncée sobre (bordeaux, grise, bleue, verte, brune) ou dans la teinte des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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

15

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 : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc gris. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets situés en co-visibilité avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets roulants qui seraient situés en co-visibilité avec le château de Ménars sont interdits.

En cas de pose de persiennes ou volets roulants en dehors des sites de co-visibilité, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portant sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages. 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, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). 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.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise) ou brun rouge si la toiture de la construction principale adjacente est en tuile plate ou d'aspect similaire).

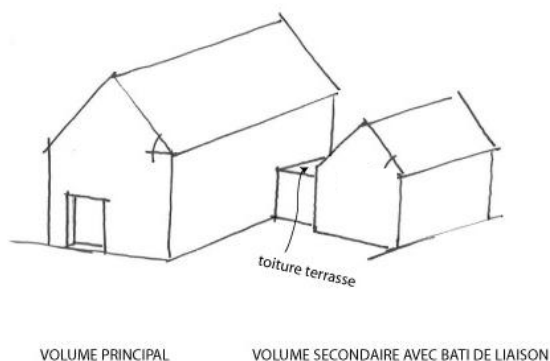
- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :**

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel est autorisée uniquement dans les cas suivants : toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée. Les bacs acier ou les toitures en tôles sont interdits. Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. 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 (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇒ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, d'autres matériaux d'aspect, de couleurs et de densité similaires à l'ardoise naturelle ou à la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge pourront être mis en œuvre ;
- ⇒ 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.

16



Exemples à titre illustratif de toiture terrasse enchâssée entre deux constructions.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les liners seront blancs, bleus ou beiges. Les abris de piscine devront être discrets et s'intégrant harmonieusement dans le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 12 m². Pour l'ensemble des abris de jardin, la toiture sera sombre et en harmonie avec l'habitation. Ils seront en bois ou aspect bois, laissés en bois naturel ou peint en harmonie avec l'habitation. Les abris de jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

8 - CLOTURES

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

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Si une clôture est édifée en limite avec l'espace public, 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 lisses en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 2 m.

Si une clôture est édifée en limite séparative, 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 lisses en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 2 m,
- d'un grillage, souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois ou d'aspect similaire, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec les façades des constructions. 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 ou d'aspect similaire seront laissés naturels ou peints en harmonie avec les façades des constructions, dans les mêmes teintes autorisées foncées et sobres : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc-gris... Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec les façades des constructions et les couleurs de menuiseries des constructions et choisie dans les mêmes teintes.

Les clôtures traditionnelles, les grilles en ferronnerie ainsi que les portails et portillons doivent être maintenus. Le remplacement éventuel des portails ou portillons doit prévoir la même famille de formes et de matériaux qu'à l'origine.

Conformément au Règlement-Document graphique, tout mur de clôture protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doit être conservé, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1 m. Tous les travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, aspect des matériaux...). En cas d'effondrement du mur, celui-ci devra être reconstruit à l'identique (même hauteur, même aspect des matériaux).

8 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER :

Les jardins d'ornementation, les ensembles de jardins... identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, extension d'une construction existante...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés, dûment justifié.

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 de sujets concourant au maintien de l'identité paysagère du site.

Dans le cas de la place du Prince de Chimay, une reconfiguration plus globale pourra être acceptée, si elle s'inscrit dans le cadre d'un réaménagement d'ensemble visant à une qualification de cet espace public et à condition que les lieux soient au final toujours dotés d'un caractère arboré.

ARTICLE UA-12 : REALISATION 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. Exemples : sur la parcelle privée, sous forme d'un garage ou d'emplacements ; dans le cadre d'une opération d'ensemble, sur l'espace public, sous la forme d'un parc de stationnement externalisé, etc.

Il est ainsi exigé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place minimum de stationnement par logement, y compris dans le cadre de la création de logements au sein du bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble).

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

ARTICLE UA-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.

Tout projet de construction principale ou toute extension d'une construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin, viornes..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les glycines, clématites, rosiers, bignones...

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 » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, sumac, raisin d'Amérique, etc.). Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE UB :

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitats, équipements, activités) correspondant aux parties récentes urbanisées avec des formes urbaines et une implantation des constructions moins figée que dans le centre ancien historique.

IDENTIFICATION :

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg de Ménars. Il y est créé deux secteurs permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **UBa** : secteur au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif pour être autorisées ;
- **UBj** : identifiant certains fonds de jardin non desservis et participant de la trame verte du bourg au sein duquel seuls les abris de jardin sont autorisés ;

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du secteur **UBa** non desservi par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). 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. annexe de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 1 - très faible), sans pour autant de règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1^{er} mai 2011 à respecter.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD2152 et de 250 m de part et d'autre de voie ferrée Bordeaux-Paris Austerlitz au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique **selon le classement sonore des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2016** (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est par ailleurs concernée en partie, par le risque technologique lié à la **canalisation de transport de gaz Artère du Vendômois**, soumis à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger qui font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique depuis le 7 novembre 2016 (cf. Rapport de Présentation et pièces 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 REGLEMENTAIRES :

Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-23 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 par ailleurs interdites, dans le reste de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales et commerciales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les terrains aménagés pour les Habitations Légères de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les stockages de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les parcs photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique ;
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol supérieure à 6 m² ;
- 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.

20

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**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.151-19 et 23 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 Communautaire.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

- ne sont admis, sein du secteur UBj uniquement, 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 après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m² ;
- les abris ouverts pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m² au total ;
- la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers ;

- 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 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 PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

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.

ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- **Au sein du 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 :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

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.

- **Dans l'ensemble de la zone :**

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

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

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 la réglementation en vigueur relative 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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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 - RESEAUX DIVERS :

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

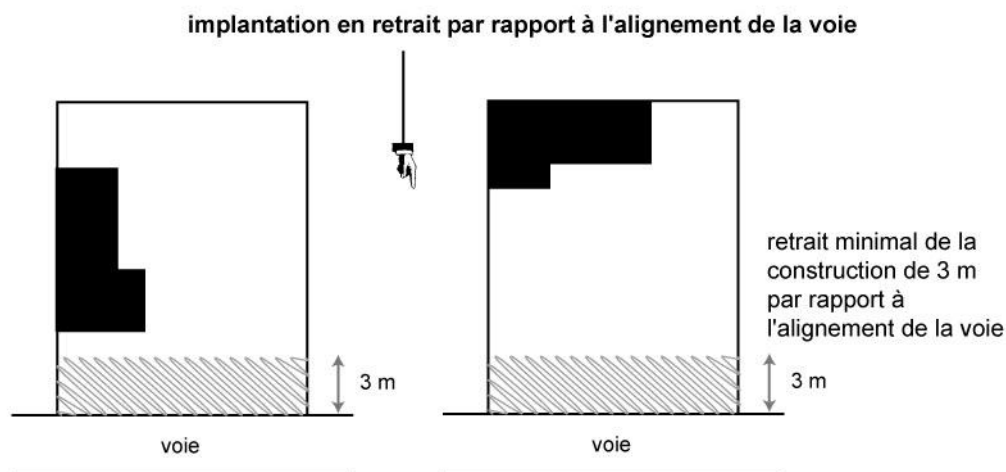
22

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

SCHÉMA A TITRE D'EXEMPLE ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE UB-6 :
implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(expression de la règle générale)



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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

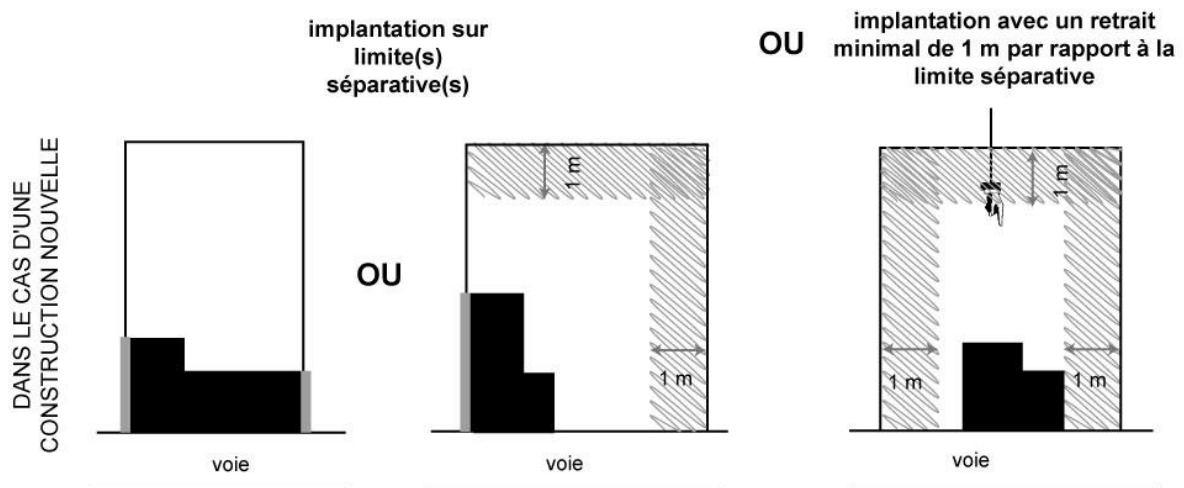
Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Par ailleurs, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

SCHÉMA A TITRE D'EXEMPLE ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE UB-7 :
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(expression de la règle)



23

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 MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf lorsqu'elle est expressément réglementée à l'article UB-2.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol après remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Au sein du secteur UBj, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 2 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 2.50 m au faîtage.

Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage. Un dépassement de 1 m 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'ordonnement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

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.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 2011)². **Dans les abords des monuments historiques et les sites classés, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

De plus, par délibération du Conseil Communautaire, en application de l'article L.111-17, dans l'ensemble de la zone UB :

- les panneaux solaires sont uniquement admis dans le cas de la production d'eau chaude (panneaux solaires thermiques uniquement), s'ils sont situés en cœur d'îlots et donc peu visibles depuis l'espace public et que leur intégration architecturale est satisfaisante. Ils sont toutefois interdits dans les zones de covisibilité avec le château de Ménars ;
- les panneaux solaires photovoltaïques (production d'électricité) sont interdits ;
- les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

² Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine (cas d'un équipement public, par exemple) et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés et peuvent alors s'affranchir des règles décrites ci-après.**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, 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, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

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 : dans les abords des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

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. Les sous-sols sont autorisés à condition qu'il n'y est aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel.

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas d'habitations accolées correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Concernant les bardages, seuls les bardages bois ou d'aspect bois sont autorisés. Les bardages seront d'une teinte foncée sobre (bordeaux, grise, bleue, verte, brune) ou dans la teinte des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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

Ouvertures et menuiseries

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

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc gris. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets situés en co-visibilité avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets roulants qui seraient situés en co-visibilité avec le château de Ménars sont interdits.

En cas de pose de persiennes ou volets roulants en dehors des sites de co-visibilité, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). 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.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

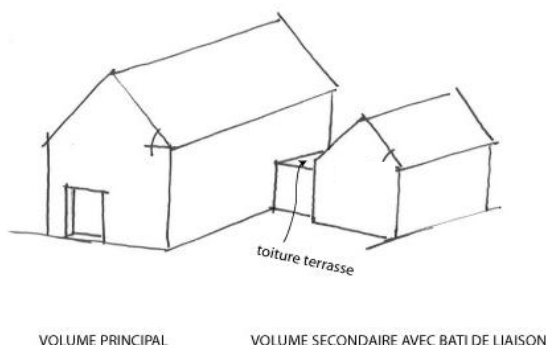
La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise) ou brun rouge si la toiture de la construction principale adjacente est en tuile plate ou d'aspect similaire).

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :**

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel est autorisée uniquement dans les cas suivants : toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée. Les bacs acier ou les toitures en tôles sont interdits. Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. 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 (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇒ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, d'autres matériaux d'aspect, de couleurs et de densité similaires à l'ardoise naturelle ou à la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge pourront être mis en œuvre ;
- ⇒ 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



Exemples à titre illustratif de toiture terrasse enchâssée entre deux constructions.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les liners seront blancs, bleus ou beiges. Les abris de piscine devront être discrets et s'intégrant harmonieusement dans le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 12 m². Pour l'ensemble des abris de jardin, la toiture sera sombre et en harmonie avec l'habitation. Ils seront en bois ou aspect bois, laissés en bois naturel ou peint en harmonie avec l'habitation. Les abris de jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

8 - CLOTURES

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

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

27

Si une clôture est édifiée, 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 lisses en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 2 m,
- d'un grillage, souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois ou d'aspect similaire, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec les façades des constructions. 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 ou d'aspect similaire seront laissés naturels ou peints en harmonie avec les façades des constructions, dans les mêmes teintes autorisées foncées et sobres : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc-gris... Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec les façades des constructions et les couleurs de menuiseries des constructions et choisie dans les mêmes teintes.

Les murs de clôture doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1 m.

Les clôtures traditionnelles, les grilles en ferronnerie ainsi que les portails et portillons doivent être maintenus. Le remplacement éventuel des portails ou portillons doit prévoir la même famille de formes et de matériaux qu'à l'origine.

ARTICLE UB-12 : REALISATION 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. Exemples : sur la parcelle privée, sous forme d'un garage ou d'emplacements ; dans le cadre d'une opération d'ensemble, sur l'espace public, sous la forme d'un parc de stationnement externalisé, etc.

Il est ainsi exigé pour les constructions à usage d'habitation, 2 places minimum de stationnement par logement. Cette norme est abaissée à 1 place minimum de stationnement par logement dans le cadre de la création de logements au sein du bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble).

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des aires pour le stationnement visiteur intégrées à l'opération doivent de plus être prévues.

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.

Tout projet de construction principale ou toute extension d'une construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin, viornes..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les glycines, clématites, rosiers, bignones...

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 » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, sumac, raisin d'Amérique, etc.). Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE UC :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

IDENTIFICATION :

La zone UC identifie la zone d'activités existante du Courtois, au nord du bourg de Ménars.

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

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). 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. annexe de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 1 - très faible), sans pour autant de règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1^{er} mai 2011 à respecter.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 250 m de part et d'autre de voie ferrée Bordeaux-Paris Austerlitz au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique **selon le classement sonore des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2016** (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place, voire l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère et à la qualification de leurs abords.

29

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.
- 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 Communautaire.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

- ne sont admis, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux et d'entrepôts ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone (équipements collectifs tels services techniques, caserne de pompiers, déchetterie...) ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière liées à une exploitation existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLU ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires à la surveillance des activités autorisées dans la zone, à condition d'être intégrés dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité autorisée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 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...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

30 ARTICLE UC-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

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.

ARTICLE UC-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

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.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

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

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 la réglementation en vigueur relative 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.

3 - RESEAUX DIVERS :

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...), ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques,
- soit avec un retrait minimal de 6 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes 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 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense incendie et de protection civile.

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf lorsqu'elle est expressément réglementée à l'article UC-2.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol après remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

32 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

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.

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 4) 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 2011)³.

³ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine (cas d'un équipement public, par exemple) et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés et peuvent alors s'affranchir des règles décrites ci-après.**

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.

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. Les sous-sols sont autorisés à condition qu'il n'y est aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel.

3. FAÇADES

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau) ; 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 foncée sobre (bordeaux, grise, bleue, verte, brune) ou dans la teinte des gris vert et des gris bleu. Toutefois, si un bâtiment de couleur plus claire existe déjà sur l'unité foncière, des teintes beiges ou crèmes pourront être acceptées. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de bâtiments n'ayant pas été réalisés selon cette gamme de teinte, le réemploi de la teinte d'origine est toléré.

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

En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

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.

Les toitures non masquées par un acrotère doivent être d'aspect mat et de couleur grise ou ardoise teintée dans la masse, sinon végétalisées.

Dans le cas de la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques, 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. 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.

5 - CLOTURES

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

5° Les brise-soleils.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de respecter des normes liées à la sécurité de la construction. La hauteur des murs pleins ne pourra en revanche excéder 0.80 m de haut.

Remarque : en lisière nord du site, conformément au Règlement-Document Graphique, un traitement paysager particulier est imposé, cf. article UC-13).

Si une clôture est édifée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 0.80 m ;
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lisses en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 2 m ;
- d'un grillage ajouré sur piquets métalliques ou bois ou d'aspect similaire ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec les façades des constructions. 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 ou d'aspect similaire seront laissés naturels ou peints en harmonie avec les façades des constructions, dans les mêmes teintes autorisées foncées et sobres : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun... Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec les façades des constructions et les couleurs de menuiseries des constructions et choisie dans les mêmes teintes.

ARTICLE UC-12 : REALISATION 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. Doivent ainsi être pris en compte le stationnement des salariés, des clients et commerciaux, des livraisons...

En outre, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE UC-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.

Tout projet de construction principale ou toute extension d'une construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours). **Ainsi, chaque implantation de construction principale (outre les parcs de stationnement nécessaires) préservera une superficie de 10% de l'unité foncière réservée à des espaces verts.**

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin, viornes..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les glycines, clématites, rosiers, bignonies...

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, sumac, raisin d'Amérique, etc.). Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

En outre, conformément au Règlement-Document graphique, dans une bande de 10 m à la lisière nord de la zone UC, un traitement paysager, sous forme de bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales disposés de manière

aléatoire sur une surface engazonnée ou plantée d'essences couvre-sol doit y être réalisé. L'implantation et la hauteur de la végétation devra être étudiée avec soin afin de ne pas remettre en cause les vues sur l'église et la silhouette du bourg ancien.

En outre conformément au Règlement-Document graphique, un traitement paysager arboré et arbustif doit être réalisé à l'ouest du chemin de Villerbon afin de marquer l'entrée de la zone d'activités.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UC-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UC-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

35

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.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE UE :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone (équipements collectifs).

IDENTIFICATION :

La zone UE identifie les divers pôles d'équipements de la commune (mairie/école, cimetière et gare).

La zone UE est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du secteur **UEa** non desservi par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). 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. annexe de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 1 - très faible), sans pour autant de règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1^{er} mai 2011 à respecter.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD2152 et de 250 m de part et d'autre de voie ferrée Bordeaux-Paris Austerlitz au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique **selon le classement sonore des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2016** (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des équipements en place, voire l'installation de nouveaux, tout en veillant à leur intégration paysagère et à la qualification de leurs abords.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.
- 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 Communautaire.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

- ne sont admis, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone (équipements collectifs) ;
- les cimetières ;
- les constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et au fonctionnement du service ferroviaire ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (vestiaires, bloc sanitaire, local technique, local d'accueil, colombarium, abris de jardins...) ;
- les parcs de stationnement ;
- 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...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

37

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

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.

ARTICLE UE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- **Au sein du secteur UEa :**

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 :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

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.

- **Dans l'ensemble de la zone :**

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

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

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 la réglementation en vigueur relative 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.

3 - RESEAUX DIVERS :

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

38

Non réglementé.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...), ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques,
- soit avec un retrait minimal de 6 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes 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 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense incendie et de protection civile.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas règlementée, sauf lorsqu'elle est expressément règlementée à l'article UE-2.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

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

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 2011)⁴. **Dans les abords des monuments historiques et les sites classés, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

⁴ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

De plus, par délibération du Conseil Communautaire, en application de l'article L.111-17, dans l'ensemble de la zone UE :

- les panneaux solaires sont uniquement admis dans le cas de la production d'eau chaude (panneaux solaires thermiques uniquement), s'ils sont situés en cœur d'îlots et donc peu visibles depuis l'espace public et que leur intégration architecturale est satisfaisante. Ils sont toutefois interdits dans les zones de covisibilité avec le château de Ménars ;
- les panneaux solaires photovoltaïques (production d'électricité) sont interdits ;
- les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine (cas d'un équipement public, par exemple) et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés et peuvent alors s'affranchir des règles décrites ci-après.**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnement 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, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

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.

40

Rappel : dans les abords des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

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. Les sous-sols sont autorisés à condition qu'il n'y est aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel.

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

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

Concernant les bardages, les bardages métalliques sont autorisés uniquement dans le cas d'une construction nouvelle (exemple : hangar de services techniques). Dans les autres cas, seuls les bardages bois ou d'aspect bois sont autorisés. Les bardages seront d'une teinte foncée sobre (bordeaux, grise, bleue, verte, brune) ou dans la teinte des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale

(encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

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

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc gris. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets situés en co-visibilité avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets roulants qui seraient situés en co-visibilité avec le château de Ménars sont interdits.

En cas de pose de persiennes ou volets roulants en dehors des sites de co-visibilité, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

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

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

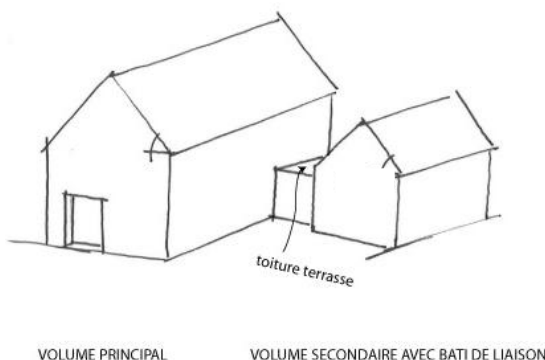
La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise ou brun rouge si la toiture de la construction principale adjacente est en tuile plate ou d'aspect similaire).

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :**

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel est autorisée uniquement dans les cas suivants : toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée. Les autres toitures métalliques sont interdites sauf s'il s'agit d'une construction nouvelle (exemple : hangar de services techniques). Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. 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 (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇒ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, d'autres matériaux d'aspect, de couleurs et de densité similaires à l'ardoise naturelle ou à la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge pourront être mis en œuvre ;
- ⇒ 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.



Exemples à titre illustratif de toiture terrasse encastrée entre deux constructions.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les liners seront blancs, bleus ou beiges. Les abris de piscine devront être discrets et s'intégrant harmonieusement dans le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 12 m². Pour l'ensemble des abris de jardin, la toiture sera sombre et en harmonie avec l'habitation. Ils seront en bois ou aspect bois, laissés en bois naturel ou peint en harmonie avec l'habitation. Les abris de jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

8 - CLOTURES

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

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de respecter des normes liées à la sécurité de la construction.

Si une clôture est édifiée, 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 lisses en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 2 m,
- d'un grillage, souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois ou d'aspect similaire, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec les façades des constructions. 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 ou d'aspect similaire seront laissés naturels ou peints en harmonie avec les façades des constructions, dans les mêmes teintes autorisées foncées et sobres : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc-gris... Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec les façades des constructions et les couleurs de menuiseries des constructions et choisie dans les mêmes teintes.

Les clôtures traditionnelles, les grilles en ferronnerie ainsi que les portails et portillons doivent être maintenus. Le remplacement éventuel des portails ou portillons doit prévoir la même famille de formes et de matériaux qu'à l'origine.

ARTICLE UE-12 : REALISATION 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. Doivent ainsi être pris en compte le stationnement des salariés, des utilisateurs, des livraisons...

En outre, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE UE-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.

Tout projet de construction principale ou toute extension d'une construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin, viornes..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les glycines, clématites, rosiers, bignones...

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 » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, sumac, raisin d'Amérique, etc.). Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

43

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

CARACTERE DE LA ZONE 1AUH :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'habitation correspondant à un secteur de développement qui pourra être urbanisé dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

IDENTIFICATION :

Elle identifie le site d'extension des Coutures. Ce site peut faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elle correspond au site des Coutures faisant en grande partie l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée dont le périmètre est identifié par le secteur **1AUHz**.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). 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. annexe de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 1 - très faible), sans pour autant de règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1^{er} mai 2011 à respecter.

44

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD2152 et de 250 m de part et d'autre de voie ferrée Bordeaux-Paris Austerlitz au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolation acoustique **selon le classement sonore des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2016** (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est par ailleurs concernée en partie, par le risque technologique lié à **la canalisation de transport de gaz Artère du Vendômois**, soumis à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger qui font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique depuis le 7 novembre 2016 et nécessitant de consulter GRT Gaz en amont de tout projet d'urbanisation (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la Commune de Ménars à plus ou moins long terme, en matière d'accueil de population nouvelle en complément des terrains libres ponctuels à combler dans les bourgs, et d'équipements.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

L'urbanisation doit être réalisée sous forme organisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce présent règlement.

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans le tissu urbain, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel et agricole. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 1AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUH-2.

ARTICLE 1AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.
- 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 Communautaire.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone : 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...).

En outre, sous réserve :

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

et sous réserve dans l'ensemble de la zone, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

45

et sous réserve dans l'ensemble de la zone :

- ⇒ de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au quartier des Coutures (cf. pièce n°3 du dossier de PLU)
- ⇒ d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- ⇒ d'être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce présent règlement,

et sous réserve, au sein du secteur 1AUHz :

- ⇒ d'être réalisé dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concertée des Coutures,
- ⇒ de correspondre à une opération intégrant 15% minimum de logements aidés (location, location-accession, accession sociale) en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

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

- les constructions et installations à usage d'habitations et leurs annexes ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (équipements collectifs de type sportifs, culturels, de santé, d'enseignement, jeunesse et petite enfance, pour les seniors...) ;
- les constructions et installations à usage de commerces et de bureaux à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou d'insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;

- les aires de stationnement ;
- 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.

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

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

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.

De plus, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) :

- une voie de desserte principale, adaptée au trafic poids-lourds, doit être aménagée entre la RD2152 et le carrefour entre la rue de la Princesse Bibesco et de la rue de Marigny. La largeur de chaussée de cette voie ne pourra excéder 6 m. Cette voie devra intégrer un traitement paysager, du stationnement ainsi que des cheminements dédié aux piétons ;
- toute création d'accès automobiles sur le chemin du Pas Saint-Martin est interdite, à l'exception d'une portion de 220 m environ depuis son débouché sur la RD2152 (cf. Règlement-Document graphique) ;
- des cheminements piétonniers doivent être aménagés de manière à innover et connecter l'ensemble du site, notamment à hauteur de la coulée verte à aménager et de la lisière ouest du site. En outre, au moins trois cheminement piétonniers devront être connectés au chemin du Pas Saint-Martin dont un au croisement avec la rue des Champs Hardis.

46 **ARTICLE 1AUH-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

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.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) ou au sein des espaces publics à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur 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), sous réserve :

- ⇒ que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- ⇒ que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur relative 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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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 - RESEAUX DIVERS :

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE 1AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

47

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Afin de structurer les voies de desserte et les places et placettes et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation du secteur devra privilégier les accroches bâties à l'alignement (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...), 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 : constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipement collectif), raccordement aux réseaux, orientation des façades principales optimale pour bénéficier des apports gratuits du soleil et éviter les ombres portées, prise en compte de l'intimité... Les constructions implantées en retrait doivent respecter un retrait minimal de 0.80 m par rapport à l'alignement.

Par ailleurs, les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) conduisant à une implantation des constructions structurante et garante de l'intimité des habitants doivent être respectées.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Par ailleurs, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Par ailleurs, les dispositions communes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) conduisant à une implantation des constructions structurante et garante de l'intimité des habitants doivent être respectées.

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 1AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

48

ARTICLE 1AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol après remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (équipements collectifs), il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 m au faîtage.

ARTICLE 1AUH-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 2011)⁵. **Dans les abords des monuments historiques et les sites classés, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

De plus, par délibération du Conseil Communautaire, en application de l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone 1AUH :

- les panneaux solaires sont uniquement admis dans le cas de la production d'eau chaude (panneaux solaires thermiques uniquement), s'ils sont situés en cœur d'îlots et donc peu visibles depuis l'espace public et que leur intégration architecturale est satisfaisante. Ils sont toutefois interdits dans les zones de covisibilité avec le château de Ménars ;
- les panneaux solaires photovoltaïques (production d'électricité) sont interdits ;
- les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine (cas d'un équipement public, par exemple) et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés et peuvent alors s'affranchir des règles décrites ci-après.**

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 : dans les abords des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

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. Les sous-sols sont autorisés à condition qu'il n'y est aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel.

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

⁵ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau ; les enduits de couleur blanche ou de couleur claire sont proscrits) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas d'habitations accolées correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Concernant les bardages, seuls les bardages bois ou d'aspect bois sont autorisés. Les bardages seront d'une teinte foncée sobre (bordeaux, grise, bleue, verte, brune) ou dans la teinte des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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 : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc gris.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets situés en co-visibilité avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets roulants qui seraient situés en co-visibilité avec le château de Ménars sont interdits.

En cas de pose de persiennes ou volets roulants en dehors des sites de co-visibilité, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

4 - TOITURES

50

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

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

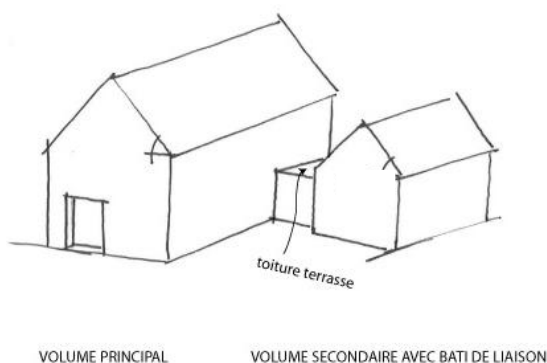
La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise) ou brun rouge si la toiture de la construction principale adjacente est en tuile plate ou d'aspect similaire).

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :**

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel est autorisée uniquement dans les cas suivants : toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée. Les bacs acier ou les toitures en tôles sont interdites. Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. 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 (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇒ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, d'autres matériaux d'aspect, de couleurs et de densité similaires à l'ardoise naturelle ou à la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge pourront être mis en œuvre ;
- ⇒ 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.



Exemples à titre illustratif de toiture terrasse enchâssée entre deux constructions.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les liners seront blancs, bleus ou beiges. Les abris de piscine devront être discrets et s'intégrant harmonieusement dans le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

51

7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 12 m². Pour l'ensemble des abris de jardin, la toiture sera sombre et en harmonie avec l'habitation. Ils seront en bois ou aspect bois, laissés en bois naturel ou peint en harmonie avec l'habitation. Les abris de jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

8 - CLOTURES

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

Pour les permis groupés, les lotissements et les Zones d'Aménagement Concerté, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Si une clôture est édifiée, 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 lisses ou palissades en bois ou aspect bois, le muret ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 2 m,
- d'un grillage, souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois ou d'aspect similaire, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec les façades des constructions. 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 ou d'aspect similaire seront laissés naturels ou peints en harmonie avec les façades des constructions, dans les mêmes teintes autorisées foncées et sobres : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc-gris... Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails et portillons doit être en harmonie avec les façades des constructions et les couleurs de menuiseries des constructions et choisie dans les mêmes teintes.

ARTICLE 1AUH-12 : REALISATION 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. Exemples : sur la parcelle privée, sous forme d'un garage ou d'emplacements ; dans le cadre d'une opération d'ensemble, sous la forme d'un parc de stationnement externalisé, etc.

Il est ainsi exigé pour les constructions à usage d'habitation (hors résidences de logements adaptés pour les seniors par exemple), 2 places minimum de stationnement par logement. Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Il est par ailleurs exigé la réalisation, sur l'espace public, de stationnement visiteur à raison du ratio de 0.5 place pour 1 logement créé.

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

ARTICLE 1AUH-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.

52

Tout projet de construction principale ou toute extension d'une construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin, viornes..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corète, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les glycines, clématites, rosiers, bignones... Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

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, sumac, raisin d'Amérique, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

De plus, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) :

- une coulée verte arborée doit être aménagée au sein du quartier. Elle doit constituer un véritable espace public adapté à l'échelle du quartier et être parcourue par des cheminements piétonniers se connectant, lorsque cela est possible, aux cheminements piétonniers créés par ailleurs au sein du site ;
- un traitement paysager intégrateur doit être réalisé en lisière Ouest du site avec l'espace agricole. Il prendra la forme d'une frange arborée et arbustive et pourra faire l'objet de séquences paysagères différentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUH-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE A :

C'est une zone correspondant aux secteurs du territoire, 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.

IDENTIFICATION :

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune de Ménars qui s'établit sur la frange ouest du territoire. Il y est créé le secteur **Ap** identifiant les espaces situés en entrée ouest du bourg à protéger strictement de l'urbanisation du fait de leur insertion dans un contexte paysager sensible.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). 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. annexe de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 1 - très faible), sans pour autant de règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1^{er} mai 2011 à respecter.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 30 m ou 100 m de part et d'autre de la RD2152 et de 250 m de part et d'autre de voie ferrée Bordeaux-Paris Austerlitz au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolation acoustique **selon le classement sonore des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2016** (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est par ailleurs concernée en partie, par le risque technologique lié à **la canalisation de transport de gaz Artère du Vendômois**, soumis à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles instituant des périmètres de danger qui font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique depuis le 7 novembre 2016 (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone borde des sections de la RD2152, voie classée à grande circulation. Elle est donc dans ce cas soumise à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe de cette voie, sauf exceptions.

DESTINATION :

Au sein de la zone agricole A sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.
- 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 Communautaire.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

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, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

- ne sont admises, dans l'ensemble des secteurs Ap, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, ...) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

55

- ne sont admises, dans le reste de la zone A, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole¹ ;
- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ⇒ qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et implantées à moins de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité, ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place ;
 - ⇒ pour les cas non considérés comme directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (exploitation hors élevage), que le logement de l'exploitant soit intégré dans un bâtiment agricole et indissociable de ce dernier, à condition que le bâtiment soit desservi par les réseaux d'eau et d'électricité ;
- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve :
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ et que l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- la construction d'annexes à l'habitation (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non aux constructions sous réserve :
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² au total sauf dans le cas des piscines et de leur abris pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée ;
 - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 30 m de l'habitation ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;

¹ Cf. pages précédentes

- 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...), dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

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.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

56

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

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

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 la réglementation en vigueur relative 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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

- **Par rapport à la RD2152, voie classée à grande circulation :**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la RD2152.

2 - EXCEPTIONS :

Cette règle ne s'applique pas :

- ⇒ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ⇒ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ⇒ aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ⇒ aux réseaux d'intérêt public.

57

Dans ces cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement de la RD2152. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

- **Par rapport aux autres voies**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 6 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Par ailleurs, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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 6 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf lorsqu'elle est expressément réglementée à l'article A-2.

58

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol après remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage.

Dans l'ensemble du secteur, pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 2011)⁶. **Dans les abords des monuments historiques et les sites classés, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine (cas d'un équipement public, par exemple) et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés et peuvent alors s'affranchir des règles décrites ci-après.**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, 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, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

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 : dans les abords des monuments historiques et les sites classés, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

59

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. Les sous-sols sont autorisés à condition qu'il n'y est aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel.

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

⁶ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

Pour les constructions à usage agricole :

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Les bardages et les enduits seront d'une teinte foncée sobre (grise, verte, brune). Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur, sans écran végétal à proximité, une teinte moyenne s'accordant avec l'environnement (nuances de gris et beiges moyens) pourra être choisie.

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

Concernant les bardages, seuls les bardages bois ou d'aspect bois sont autorisés. Les bardages seront d'une teinte foncée sobre (bordeaux, grise, bleue, verte, brune) ou dans la teinte des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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 soutenues : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc gris. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets situés en co-visibilité avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets roulants qui seraient situés en co-visibilité avec le château de Ménars sont interdits.

En cas de pose de persiennes ou volets roulants en dehors des sites de co-visibilité, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portant sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages. 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, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). 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.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise) ou brun rouge si la toiture de la construction principale adjacente est en tuile plate ou d'aspect similaire).

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :**

Pour les constructions à usage agricole :

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « Pour les autres constructions/formes architecturales d'expression contemporaine et traditionnelle », être de teinte ardoise ou grise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

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

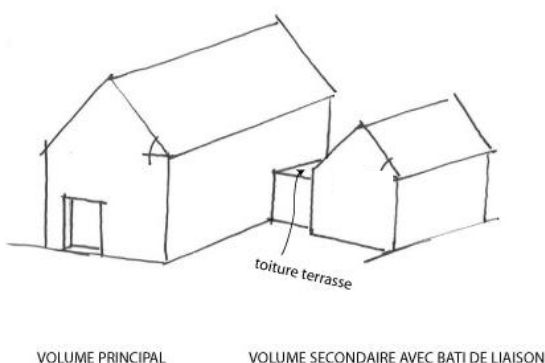
Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel est autorisée uniquement dans les cas suivants : toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée. Les bacs acier ou les toitures en tôles sont interdits. Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. 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 (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇒ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, d'autres matériaux d'aspect, de couleurs et de densité similaires à l'ardoise naturelle ou à la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge pourront être mis en œuvre ;
- ⇒ 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.

61



Exemples à titre illustratif de toiture terrasse enchâssée entre deux constructions.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les liners seront blancs, bleus ou beiges. Les abris de piscine devront être discrets et s'intégrant harmonieusement dans le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 12 m². Pour l'ensemble des abris de jardin, la toiture sera sombre et en harmonie avec l'habitation. Ils seront en bois ou aspect bois, laissés en bois naturel ou peint en harmonie avec l'habitation. Les abris de jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

8 - CLOTURES

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

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

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.

Si une clôture est édictée, 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 lisses en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 2 m,
- d'un grillage, souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois ou d'aspect similaire, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec les façades des constructions. 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 ou d'aspect similaire seront laissés naturels ou peints en harmonie les façades des constructions, dans les mêmes teintes autorisées foncées et sobres : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc-gris... Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec les façades des constructions et les couleurs de menuiseries des constructions et choisie dans les mêmes teintes.

Les clôtures traditionnelles, les grilles en ferronnerie ainsi que les portails et portillons doivent être maintenus. Le remplacement éventuel des portails ou portillons doit prévoir la même famille de formes et de matériaux qu'à l'origine.

Conformément au Règlement-Documents graphique, le mur d'enceinte protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doit être conservé, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1 m. Tous les travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, aspect des matériaux...). En cas d'effondrement du mur, celui-ci devra être reconstruit à l'identique (même hauteur, même aspect des matériaux).

ARTICLE A-12 : REALISATION 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.

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

ARTICLE A-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.

Tout projet de construction principale ou toute extension d'une construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin, viornes..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les glycines, clématites, rosiers, bignones...

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, sumac, raisin d'Amérique, etc.). Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

63

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE N :

C'est une zone correspondant aux secteurs du territoire, 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 et forestier.

IDENTIFICATION :

La zone N identifie la Loire et ses varennes, le parc du château de Ménars et le parc de Ménars, vaste ensemble forestier couvrant toute la frange Est du territoire. Il y est créé deux secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Ni** : secteur identifiant les bords de Loire aux abords du lavoir afin de favoriser leur mise en valeur dans le cadre du parcours de la Loire à Vélo ;
- **Nj** : secteur identifiant les jardins familiaux situés au long de la voie de chemin de fer au sein duquel seuls les abris de jardin sont autorisés.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- par le Plan de Prévention des Risques inondation Loire Amont (PPRi). **Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par une trame grisée.** Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU). La règle la plus stricte entre les deux documents est à appliquer ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). 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. annexe de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque sismique** (zone de sismicité 1 - très faible), sans pour autant de règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1^{er} mai 2011 à respecter.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 30 m ou 100 m de part et d'autre de la RD2152 et de 250 m de part et d'autre de voie ferrée Bordeaux-Paris Austerlitz au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique **selon le classement sonore des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2016** (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est par ailleurs concernée en partie, par le risque technologique lié à **la canalisation de transport de gaz Artère du Vendômois**, soumis à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger qui font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique depuis le 7 novembre 2016 (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone borde des sections de la RD2152, voie classée à grande circulation. Elle est donc dans ce cas soumise à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe de cette voie, sauf exceptions.

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**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.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme (**cf. article N-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 Communautaire.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :**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, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

et, sous réserve, dans l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'une trame grisée, de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques inondation Loire Amont (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) ;

65

- sont admises, dans le secteur Nj uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 12 m² ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, 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 NI, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier de randonnée, aire d'accueil des campings-cars...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...) sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ;
- les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- les constructions et installations destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- 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 le reste de la zone N, que les occupations et utilisations du sol suivantes (*remarque importante* : au sein de la trame grisée, des prescriptions différentes en termes de nature et emprise au sol des constructions autorisées peuvent être prescrites par le Plan de Prévention des Risques inondation Loire Amont, cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière ;
- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve :
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ et que l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- la construction d'annexes à l'habitation (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non aux constructions sous réserve :
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² au total sauf dans le cas des piscines et de leurs abris pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
 - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 30 m de l'habitation ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- 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...), dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

66

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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 risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

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.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

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

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 la réglementation en vigueur relative 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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

- **Par rapport à la RD2152, voie classée à grande circulation :**
-

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la RD2152.

2 - EXCEPTIONS :

Cette règle ne s'applique pas :

- ⇒ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ⇒ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ⇒ aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ⇒ aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement de la RD2152. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

- **Par rapport aux autres voies**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans les secteurs Nj et NI uniquement, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...), ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques,
- soit avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

68

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans les secteurs Nj et NI uniquement, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 6 m par rapport à la limite.

Par ailleurs, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes 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 en secteurs Nj ou NI ou 6 m dans le reste de la zone, par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans le secteur NI : pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas règlementée à l'article N-2, l'emprise au sol maximale des constructions après une ou plusieurs constructions successives doit rester inférieure à 5% de la surface du terrain (unité foncière située dans le secteur réglementaire concerné).

Dans le reste de la zone : l'emprise au sol n'est pas règlementée, sauf lorsqu'elle est expressément règlementée à l'article N-2.

Rappel pour l'ensemble de la zone : pour les parcelles au sein de la trame grisée, des prescriptions différentes peuvent être prescrites par le Plan de Prévention des Risques inondation Loire Amont, cf. Règlement du PPRI en pièces annexes du dossier de PLU.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol après remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dans le cas des constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...), la hauteur du bâtiment pourra être calculée à partir des aménagements nécessaires à surélever la construction pour parfaire l'observation (sommet des pilotis par exemple...).

Pour les parcelles situées au sein de la trame grisée, concernées le Plan de Prévention des Risques inondation du Loire Amont (PPRI), une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessous pourra être autorisée s'il s'agit de permettre le rehaussement d'une construction existante répondant aux exigences du PPRI.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans le secteur Nj, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 2 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 2.50 m au faîtage.

Dans le secteur NI, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Dans le reste de la zone :

- **pour les constructions à usage forestier**, il n'est pas fixé de hauteur maximale ;
- **pour les annexes**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- **pour les autres constructions**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9 m au faîtage.

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

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 7) 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 2011)⁷. **Dans les abords des monuments historiques et les sites classés, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (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 et peuvent alors s'affranchir des règles décrites ci-après.**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, 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, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

Le lavoir des bords de Loire et le pigeonnier du Courtois, petit patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (Règlement-Document Graphique) 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, aspect des 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 : dans les abords des monuments historiques et les sites classés, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

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. Les sous-sols sont autorisés à condition qu'il n'y est aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel.

Les sous-sols sont en revanche interdits pour les parcelles **situées au sein de la trame grisée figurant au Règlement-Document graphique**, concernées le Plan de Prévention des Risques inondation du Loire Amont (PPRi).

⁷ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° 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 ;

3° 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

3. FAÇADES

Aspect

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

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

Pour les constructions à usage agricole et forestier :

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Les bardages et les enduits seront d'une teinte foncée sobre (grise, verte, brune). Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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

Concernant les bardages, seuls les bardages bois ou d'aspect bois sont autorisés. Les bardages seront d'une teinte foncée sobre (bordeaux, grise, bleue, verte, brune) ou dans la teinte des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

71

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 : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc gris. En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets situés en co-visibilité avec le château de Ménars doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les volets roulants qui seraient situés en co-visibilité avec le château de Ménars sont interdits.

En cas de pose de persiennes ou volets roulants en dehors des sites de co-visibilité, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portant sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). 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.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise) ou brun rouge si la toiture de la construction principale adjacente est en tuile plate ou d'aspect similaire).

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :**

Pour les constructions à usage agricole et forestier :

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « Pour les autres constructions/formes architecturales d'expression contemporaine et traditionnelle », être de teinte ardoise ou grise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

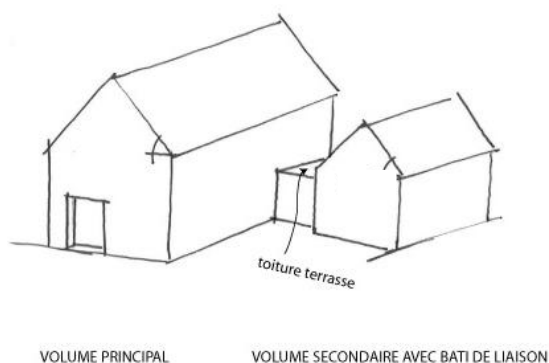
En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel est autorisée uniquement dans les cas suivants : toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée. Les bacs acier ou les toitures en tôles sont interdits. Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. 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 (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇒ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, d'autres matériaux d'aspect, de couleurs et de densité similaires à l'ardoise naturelle ou à la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge pourront être mis en œuvre ;
- ⇒ 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.



Exemples à titre illustratif de toiture terrasse enchâssée entre deux constructions.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les liners seront blancs, bleus ou beiges. Les abris de piscine devront être discrets et s'intégrant harmonieusement dans le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 12 m². Pour l'ensemble des abris de jardin, la toiture sera sombre et en harmonie avec l'habitation. Ils seront en bois ou aspect bois, laissés en bois naturel ou peint en harmonie avec l'habitation. Les abris de jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

8 - CLOTURES

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

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

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.

Si une clôture est édifiée, 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 lisses en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 2 m,
- d'un grillage, souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois ou d'aspect similaire, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois ou d'aspect similaire, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec les façades des constructions. 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 les façades des constructions, dans les mêmes teintes autorisées foncées et sobres : bordeaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc-gris... Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec les façades des constructions et les couleurs de menuiseries des constructions et choisie dans les mêmes teintes.

Les clôtures traditionnelles, les grilles en ferronnerie ainsi que les portails et portillons doivent être maintenus. Le remplacement éventuel des portails ou portillons doit prévoir la même famille de formes et de matériaux qu'à l'origine.

Conformément au Règlement-Document graphique, le mur d'enceinte protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doit être conservé, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès

automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1 m. Tous les travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, aspect des matériaux...). En cas d'effondrement du mur, celui-ci devra être reconstruit à l'identique (même hauteur, même aspect des matériaux).

9 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER :

Les jardins d'ornementation et le parc du château de Ménars et ses jardins en terrasses, identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration (abattage de quelques sujets...) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès...) 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 de sujets concourant au maintien de l'identité paysagère du site.

Au sein du parc du château de Ménars, les constructions nouvelles doivent être positionnées de manière à ne pas remettre en cause les perspectives et les mises en scènes sur le monument ou les paysages ligériens.

ARTICLE N-12 : REALISATION 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.

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

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Tout projet de construction principale ou toute extension d'une construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin, viornes..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corète, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les glycines, clématites, rosiers, bignones...

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, sumac, raisin d'Amérique, etc.). Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.

VI. ANNEXE 1 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire intercommunal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- Réaliser les fondations appropriées :
 - ⇒ prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
 - ⇒ assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
 - ⇒ éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
 - ⇒ prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
 - ⇒ prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- Éviter les variations localisées d'humidité :
 - ⇒ éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
 - ⇒ assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
 - ⇒ éviter les pompes à usage domestique ;
 - ⇒ envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)
- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
 - ⇒ éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
 - ⇒ procéder à l'élague régulier des plantations existantes.

VII. ANNEXE 2 : LEXIQUE

NB : Ce lexique est inspiré et adapté de divers PLU approuvés et notamment celui de Segré (49) réalisé par l'agence CITADIA

ACCÈS

Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie située à l'intérieur de l'unité foncière.

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible. Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du PLU pour les toitures terrasse.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ANNEXE

Local secondaire, y compris abris de jardin, sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).

La notion d'annexe se définit par le lien d'usage qui rattache une construction à un bâtiment principal : par exemple, un garage, un abri de jardin, une piscine, etc... sont identifiés comme annexes d'un bâtiment d'habitation dans la mesure où leur usage est limitativement lié et complémentaire à cette destination. Dès lors que sont autorisées certaines destinations principales sont également admis, sauf mention d'une interdiction ou condition particulière, les bâtiments annexes correspondants.

77

BARDAGE

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois ou autre matériau par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

BÂTIMENT

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Exemple : grange agricole transformée en habitation.

CHÂSSIS

Cadre, en métal ou en bois, d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile.

CLÔTURES

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Sur le territoire, les clôtures sont soumises à déclaration.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ARTISANAT

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou de salariés.

CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX

Constructions destinées à abriter par exemple des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT PUBLIC

Toutes les constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.). Elles peuvent recouvrir les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs,
- les lieux de culte,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...),
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs).

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLUi peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

FAÇADE

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

HÉBERGEMENT HÔTELIER :

Comprend les hôtels et les résidences de tourisme. Une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unité collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public

LIMITE SÉPARATIVE

Ligne de séparation constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

LOGEMENT

Unité d'habitation, individuelle ou d'un ensemble collectif.

LUCARNE

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

79

MODÉNATURE

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique (moulures, corniche sculptée...)

VOIE

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

