



# REGLEMENT

PIECE ECRITE

# 4.a



Vu pour être annexé à la délibération du  
7 c b g Y ] ` ` 7 c a a i b U i

en date du 6 juillet 2017

U d d f c i j U b h ` ` ð f ` `  
commune de Ménars.

Le Président,

Christophe DEGRUELLE

I.	DISPOSITIONS GENERALES .....	5
	ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU .....	5
	ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE D'UN REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
	ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
	ARTICLE 4 : EMPLACEMENTS RESERVES .....	6
	ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION A PRESSE INISTRE.....	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 SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	9
	ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET 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 CONSTRUISIBLES.....	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 AINSI QUE 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 SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	20
	ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET 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 CONSTRUISIBLES.....	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 AINSI QUE 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 SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	29

ARTICLE UC-3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR ES VOIES PUBLIQUES <del>OU</del> PRIVEES ET DACCES 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 CONSTRUITIBLES.....	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 <del>PAR</del> RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	32
ARTICLE UC-9: EMPRISE AU SOL DES C <del>O</del> STRUCTIONS .....	32
ARTICLE UC-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	32
ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES C <del>O</del> STRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES P <del>A</del> SAGES.....	32
ARTICLE UC-12: REALISATION D AIRES DE STATIONNEMENT .....	34
ARTICLE UC-13: ESPACES LIBRES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ETE PLANTATIONS.....	34
ARTICLE UC-14: COEFFICIENT D <del>O</del> CUPATION 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
<b>CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>36</b>
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	36
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	36
ARTICLE UE-3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR ES VOIES PUBLIQUES <del>OU</del> PRIVEES ET DACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	37
ARTICLE UE-4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR ES RESEAUX.....	37
ARTICLE UE-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUITIBLES.....	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 <del>PAR</del> RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	39
ARTICLE UE-9: EMPRISE AU SOL DES C <del>O</del> STRUCTIONS.....	39
ARTICLE UE-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	39
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES C <del>O</del> STRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS E PROTECTION DES P <del>A</del> SAGES.....	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 <del>O</del> CUPATION 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
<b>III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....</b>	<b>44</b>
ARTICLE 1AUH -1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	45
ARTICLE 1AUH -2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	45
ARTICLE 1AUH -3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR ES VOIES PUBLIQUES <del>OU</del> PRIVEES ET DACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	46
ARTICLE 1AUH -4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR ES RESEAUX.....	46
ARTICLE 1AUH -5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUITIBLES.....	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 <del>PAR</del> RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	48
ARTICLE 1AUH -9: EMPRISE AU SOL DES C <del>O</del> STRUCTIONS.....	48
ARTICLE 1AUH -10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	48
ARTICLE 1AUH -11 : ASPECT EXTERIEUR DES C <del>O</del> STRUCTIONS, 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 <del>O</del> CUPATION 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 AGRICOLE ..... 54

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 DESSERE DES TERRAINS PAR ES VOIES PUBLIQUES @ PRIVEES ET DACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC..... 56

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERE DES TERRAINS PAR ES RESEAUX..... 56

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... 57

ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRES PUBLIQUES..... 57

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ..... 58

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES RR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... 58

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CØSTRUCTIONS..... 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 D LOISIRS ET DE PLANTATIONS..... 63

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D ØCUPATION 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 FORESTIERE ..... 64

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 DESSERE DES TERRAINS PAR ES VOIES PUBLIQUES @ PRIVEES ET DACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC..... 66

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERE DES TERRAINS PAR ES RESEAUX..... 66

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... 67

ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRES PUBLIQUES..... 67

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... 68

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES RR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... 68

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CØSTRUCTIONS..... 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 D LOISIRS ET DE PLANTATIONS..... 74

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D ØCUPATION 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 ARGILES ..... 76

VII. ANNEXE 2 : LEXIQUE ..... 77

# I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement communal de la commune de Ménars en Loire-et-Cher, approuvé le 17 janvier 2016, fonde son champ d'application sur le territoire communal de la commune de Ménars en Loire-et-Cher, au 1er janvier 2016, pour ce qui concerne la partie réglementaire de ce règlement. Les articles de la partie législative sont codifiés selon la nouvelle recodification introduite au 1er janvier 2016.

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

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le présent règlement municipal est soumis à la réglementation nationale relative à l'archéologie. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux ou de travaux préparatoires doivent être signalées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie) et à la Direction Départementale des Territoires de la Région Centre (Service Départemental de l'Archéologie) avant le commencement des travaux. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux de terrassement ou de fouille doivent signaler à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie) et à la Direction Départementale des Territoires de la Région Centre (Service Départemental de l'Archéologie) avant le commencement des travaux les vestiges archéologiques qu'ils ont découverts. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux de terrassement ou de fouille doivent signaler à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie) et à la Direction Départementale des Territoires de la Région Centre (Service Départemental de l'Archéologie) avant le commencement des travaux les vestiges archéologiques qu'ils ont découverts.

## 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 communal par une trame grisée sur le plan de zonage. 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.

Les zones d'urbanisme sont définies par les dispositions suivantes :

- 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 UBa et UBj :
  - UBa : secteur au sein duquel les constructions produisant des nuisances sonores sont 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 industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale et touristique, identifiant la zone d'activités ;
- UE : zone d'extension urbaine correspondant à des constructions nouvelles et/ou à des constructions existantes ;

(mairie/école, cimetière et gare). Il y est créé un secteur U Ea au sein duquel les constructions produisant des

- zones à urbaniser, dites zones « AU » correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à ...h f Y i c i j Y f h g { } Zone 1 AU au sein de laquelle les constructions sont autorisées car les j c ] Y g i d i V ] e i Y g i Y h i Y g i f f g Y U i l i X D Y U i z i X D f i Y W h f ] W ] h f X Y i U i n c b Y i c b h i b Y i W U d U W ] h f i g i Z Z ] g semble de cette zone. Elle correspond au site des Coutures faisant en grande partie D c V b Y Y h N c X b D Y i X D 5 a f b U [ Y a Y b h i 7 c b W Y est identifié par le secteur 1 AU H Z Des C f ] Y b h U h ] c b g i Programmation à respecter ; h i Y h i X Y

- 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 installati b g i b f W Y g g U ] f Y g i { } D Y l d i c ] h U h ] c b i U [ W c b g h f i W h ] c b g i Y h i ] b g h U i U h ] g b f g j ] b W W V g g U V f ] Y g { c i D X D ] d b i D f j c i h ] c b i a c X f f f Y i X i i V Elle identifie notamment le parc de Ménars et le parc du Château. Il y est créé deux g Y W h Y i f g i U Z ] b i X D m i d Y f a Y h h X D 5 a f b U a [ ] Y g a Y Y i b 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

@ Y g i Y a d i U W Y a Y b h g i f f g Y f j f g i U i l i j c ] Y g i Y h i U i l i c i j f U [ Y g ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan. @ Y i X c W i a Y b h i [ f U d i ] e i Y i Z sa destination, sa superficie et son bénéficiaire. Y a d i U W Y a Y b h @ Y i d f c d f ] f h U ] f Y i X D i b i h Y f f U ] demander à bénéficier des dispositions de b i Y a d i U i D U f 52-2 X M i Y 7 @ X % i X Y i D i f V U b ] g a Y "

### ARTICLE 5: RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

8 U b g i Y i W U X f Y i X i i d f f g Y b h i D @ I-15 X i i U 7 d X Y i X Y [ f D i f f W U Y ] g a f reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit 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

Conce b U b h i Y i f Y W c i f g i { } X Y g i a U h f f ] U i l i c i i h Y W \ b ] e i Y g i f V U f X U [ Y i V c ] g k i c i i Z U j c f U V i Y g i U i l i f W c b c a ] Y g i X D f b Y f [ ] encadrer au mieux cette ouverture Y i { } U i a c X Y f b ] g U h ] c b z i V ] Y b i e i D ] b X ] g d Y l X ] j Y f g ] Z ] f i X Y i b c i j Y U i l i a U h f f ] U i l i X Y i W c b g h f i W h ] c b i Y h 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 de la commune ont décidé de mettre en œuvre des mesures restrictives pour les dispositifs de panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que pour les équipements à un usage domestique i 7 N Y g h i d c i f e i c ] z i ] g i g e i X U ] 7 c X Y i X d i ] N é i f W f U b parté du territoire communal.

9 b i Y Z Z Y h z % \* i i D X U i f h 7 ] c W X Y Y 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.

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 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

17.4.1.1. À l'issue de la concertation menée par le 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 la zone de concertation UbbYU. Ce périmètre est défini par la ligne de la voie de chemin de fer et par la ligne de la voie de chemin de fer. Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables dans les zones de concertation UbbYU et dans les zones de concertation UbbYU.

- Les équipements de chauffage à bois (à l'exception des chaudières à bois à haute température), les poêles à bois (à l'exception des poêles à bois à haute température) et les inserts à bois sont interdits dans les zones de concertation UbbYU et dans les zones de concertation UbbYU.
- Les équipements de chauffage à bois (à l'exception des chaudières à bois à haute température), les poêles à bois (à l'exception des poêles à bois à haute température) et les inserts à bois sont interdits dans les zones de concertation UbbYU et dans les zones de concertation UbbYU.
- Les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

7  
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.

## 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 :

La zone UA 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 UAj est soumise à des règles particulières de construction 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 de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement recommandé de 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 à respecter.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 3 mètres de largeur, de la zone UAj, dans laquelle les constructions doivent respecter des règles particulières de construction définies par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2011 (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

#### DESTINATION :

La zone UAj est destinée à accueillir des constructions existantes et nouvelles ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

#### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;

#### 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 de Ménars, les occupations et utilisations du sol interdites sont les suivantes :



Sont par ailleurs interdites dans les zones occupations et utilisations du sol suivantes :

- < les constructions et installations à usage industriel ;
- < 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
- < les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour

## ARTICLE UA-2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUS DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1 - RAPPELS :

- < R.421-8 c) j) Y b h [ Z U ] f Y [ D c V ^ Y h [ X D i U h ] c X b f g W [ U f U U ] f U [ d Y a f U b U g ] X i [ 7 c X Y [ X Y [ D i f V U b ] g a Y z [ Y h [ b c h U a a Y b h [ { W Y [ ] X Y b h [ Z ] f [ Y b [ 15119 et 23 X M U h ] c X b Y [ X Y (cf. article 114) U b ] Y g a Y [
- < Doit fu [ f Y [ D c V ^ Y h [ X D i i f b Y [ X Y f b W g [ U a f W d [ a Y a c X b i U d h z Y f U f D ] f h X c ] Y f [ Y g [ U h ] U d d [ ] W U h ] c b [ X Y [ X i D U W h X ] W [ X Y [ F [ D i f % V U b ] g a Y z [ W c b Z c f a f a Communautaire.

### 2 É EXPRESSION DE LA REGLE :

G c i g [ f f g Y f j Y z [ X U b g [ N Y b g Y a V [ Y [ X Y [ U [ n c b Y [

o 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 ;

o X D ... h f Y [ W c le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et sous réserve, de respecter [ Y g [ d f ] b W [ d Y g [ X D U a f b U [ Y a Y b h [ X f Z ] b ] g [ 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 Y b h [ [ f U d \ ] e i 1512 B d u [ h ] h f Y [ Code de N i f V et au sein du secteur que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- < [ D Y l h Y b g ] c b [ a Y g i g h U b h X Y g a U [ b b a Y b h g X U b g [ U [ n c b Y [ l X D Y a d f ] après une ou plusieurs extensions successives reste ] b Z f f ] Y i f Y [ { [ \$ [ X Y [ V | h ] a Y b h [ Y l ] g h U b h [ { [ U [ X U h Y [ X D U d d f c V U h ] c b [ X i [ d f ]
- < les abris de jarX ] b [ X D i b Y [ Y a d f ] g ; Y [ U i [ g c [ ] b Z f f ] Y i f Y [ { [ % & [ a
- < les abris ouverts d c i f [ U b ] a U i l z [ g c i g [ f f g Y f j Y [ X D m² au total ; X D i b Y [ Y
- < [ U [ W f f U h ] c b [ X D U W W , g [ Y h [ X Y ; j c ] Y g [ X Y [ X Y g g Y f h Y [ U i h c
- < les aménagements et installations visant à la qualification des espaces publics existants ;
- < [ Y g [ U Z z c i ] [ Y a Y b h g [ Y h [ Y l \ U i g g Y a Y b h g [ X Y [ g c [ { [ W c f Y b X i g [ b f W Y g g U ] f Y g [ d c i f [ U [ f f U c f g g h ] c X U X D i b D Y b U n c b Y [ Y h [ { [ W c b X ] h ] c b [ e i D ] [ g ; g c ] Y b h [ f f U [ ] g f g [ U i [ d
- < les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation X D ] b Z f U g h f i W h i f ] Y c g b [ b D i a V [ b ] h e i [ X Y g g z [ g g Y c f ] j h [ W Y i g [ Z d c i b W W h ] W g z [ W

transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de

- ne sont admis, dans le reste de la zone 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 DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Des voies publiques ou privées 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

les caractéristiques de la parcelle et de la zone.

### ARTICLE UA-4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES 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 :

10

Eaux usées :

Le rejet au réseau d'eaux usées doit être effectué dans des conditions de prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau d'eaux usées n'est pas disponible, le propriétaire doit assurer la collecte, le transport et le traitement des eaux usées de la parcelle.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du propriétaire.

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

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

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des

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

@Y d f h ] h ] c b b U ] f Y X Y j f U g Đ ] b Z c f a Y f d f f U U V Y a Y b h X Y g  
g Y f j ] W Y X Y d c ] W Y X Y Đ Y U i c i X i [ Y g h ] c b b U ] f Y X Y f f

**3 - RESEAUX DIVERS :**

Les branchements et réseaux dij Y f g f l Y l " . . . h f f d \ c b Y ž f Y W h f ] W ] h f ž Ā Ł X  
constructions.

8 U b g Y W U g X Đ c d f f U h ] c b g X Đ Y b g Y a V Y ž Đ Y b h Y f f Y a Y b h

**ARTICLE UA-5: SUPERFICIE MINIMA DES TERRAINS CONSTRUITIBLES**

Non règlementé.

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

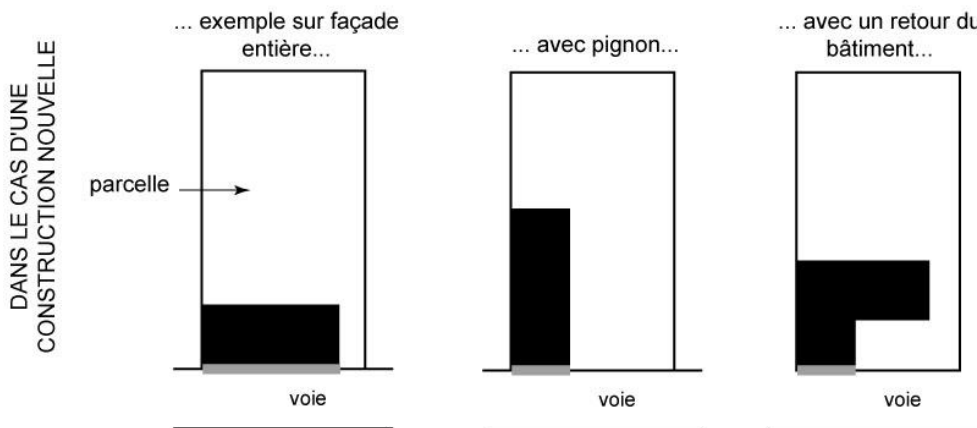
**1 - EXPRESSION DE LA REGLE :**

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées { Đ U } [ b Y a Y b h X  
existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) c i g i f Đ i b Y X Y g j c ] Y g  
donne sur plusieurs voies publiques" l b Y ] a d U b h U h ] c b Y b f Ye rdans les cas X Y Đ U  
suivants :

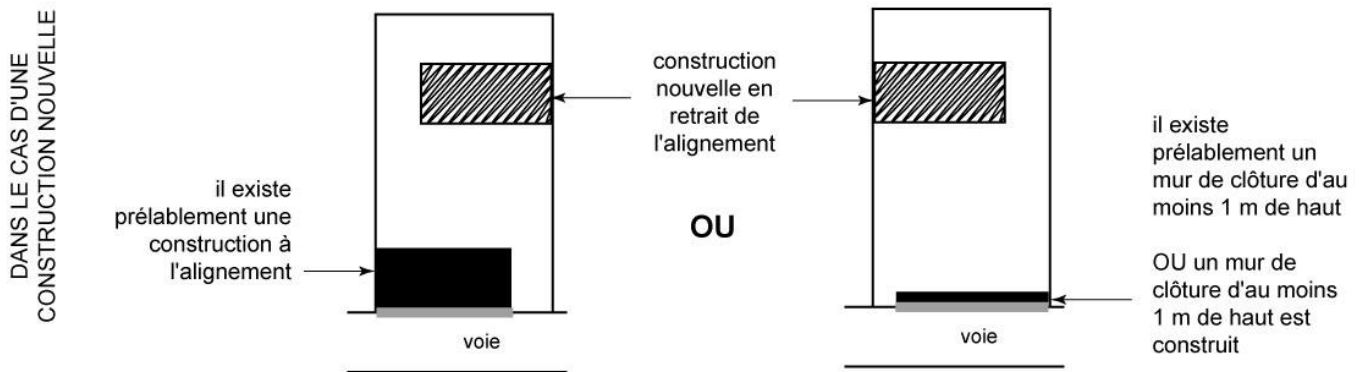
- < en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-X Y g g i g ž Đ U } [ b Y a Y b h g Đ Y Z Z Y W h i Y U j Y W Y Y construction existante ;
- < c f g e i Đ ] Y l ] g h Y d f f U U V Y a Y b h i b V | h ] a Y b h { Đ U } [ b visuelle de la rue ou si un mur de clôture X Đ U i a c ] b g g % Ā Ć X g h Ā U ] h { Đ U } [ b continuité bâtie ;
- < dans le W U X f Y X Y U f f U ] g U h ] c b X Đ i b Y U b b Y l Y 11
- < d c i f g Đ \ U f a c b ] g Y f U j Y W Y V | h ] Y l ] g h U b h ž Đ U } 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 :**

à l'exception des constructions de nature technique, telles que les transformateurs, les relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de traitement des eaux usées, et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'un mur de clôture d'au moins 1 m de haut est construit.

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

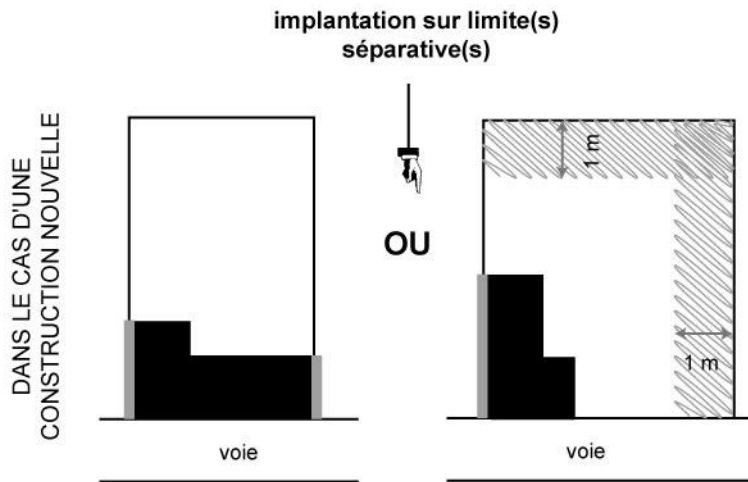
**1 - EXPRESSION DE LA REGLE :**

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

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de changement de destination 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 :**

techniques », liés ou nécessaires au fonct] c b b Y a Y b h X Y g g Y f j ] W Y g Y h f e i ] d Y a Y b (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux d i j ] U Y g A E z b Y X c ] h d U g b d Y z h Y f W h h g Y ] W i h Y ] h f z U Z D f a b d U m g U [ Y 9 Y d Y i h z d c i f X Y g f U ] g c b g h Y W \ b ] e i Y g z g séparatives.

**ARTICLE UA-8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEUBLE PROPRIETE**  
 Non réglementé.

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

L D Y a g d f ] U i g c b D Y g h d U g f , [ Y a Y b h f Y z g - 2 i Z c f g e i D Y

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

**1 - DEFINITION :**

@ U \ U i h Y i f X D i b Y W c b g h f i W h ] c b Y g h a Y g i f f Y X U b g D U i c i Y g c a a Y h X Y D U W f c h , f Y f l a i f Y h g ] h i f Y b après c f X i f Y remaniement.

L Y g c W U i l h Y W \ b ] e i Y g z Y g g c i W \ Y g X Y a hauteur de même Y g Y h que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**2 - EXPRESSION DE LA REGLE :**

Au sein du secteur U la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 2 m { D f [ ou la h X i h c g c a a Y h X et 2.50 m au faitage h , f Y

Dans le reste de la zone la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 a { out du tof du au g c a a Y h X Y m au faitage. Un dépassement de 1 m des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces \ U i h Y i f g b Y d Y f a Y h h Y b h d U g X D f X ] Z ] Y f i b b c a V f Y Y b h to ] h g z X D U f h ] W i Y f D c f X c b b U b W Y a Y b h U f W \ ] h Y W h i f U X Y

8 U b g N Y b g Y a 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.

1 - GENERALITES

Le présent article s'applique aux constructions situées dans les zones d'abords des monuments historiques (ZAMH) et des sites classés, ainsi qu'aux constructions situées dans les zones de protection des paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme (Chapitres 3 à 7), les prescriptions supplémentaires relatives aux constructions situées dans les zones d'abords des monuments historiques et des sites classés, ainsi qu'aux constructions situées dans les zones de protection des paysages urbains ou ruraux, sont définies dans le présent article. Dans les abords des monuments historiques et des sites classés, les prescriptions supplémentaires relatives aux constructions situées dans les zones de protection des paysages urbains ou ruraux, sont définies dans le présent article.

De plus, par délibération du Conseil communautaire en date du 17/08/2017, les prescriptions supplémentaires relatives aux constructions situées dans les zones de protection des paysages urbains ou ruraux, sont définies dans le présent article. Les constructions thermiques uniquement, au sol et au-dessus du sol, sont toutefois interdites dans les zones de covisibilité avec le château de Ménars ; les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

Les constructions thermiques uniquement, au sol et au-dessus du sol, sont toutefois interdites dans les zones de covisibilité avec le château de Ménars ; les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

14

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité architecturale, de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. 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 protection incendie, à la protection des personnes, à la protection des biens, à la protection des monuments historiques et à la qualité du paysage, les prescriptions supplémentaires relatives aux constructions situées dans les zones de protection des paysages urbains ou ruraux, sont définies dans le présent article.

Rappel : dans les abords des monuments historiques les prescriptions supplémentaires relatives au présent article s'ajoutent à celles du présent article.

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 de ne pas être plus élevés que le terrain naturel, et que les mouvements de terres soient effectués au plus près du terrain naturel.

## 3. FAÇADES

### Aspect

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 être réalisés en matériaux locaux et être de couleur claire (sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau) ; les enduits présentant une teinte plus claire. Adossés à des unités foncières différentes, le traitement des façades doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Concernant les bardages, les bardages bois sont autorisés à la chaux (tonc beige, brun) 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 doivent être conservés et 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.

façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : bordaux, gris, gris-bleu, gris-vert, bleu, vert, brun, blanc cassé, blanc gris. Les volets situés en co-visibilité avec le château de Ménars doivent être utilisés.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent être réalisées en matériaux locaux et être de couleur claire.

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

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 anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent être conservés (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des cas où 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

de façon permanente un aspect satisfaisant.

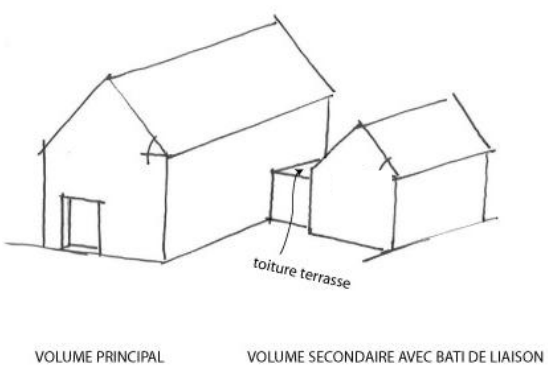
... spect mat ex de teinte sombre (gris, ardoise) ou brun rouge si la toiture de la construction

Dans le cas de formes architecturales de facture 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 interdit. Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. Les bandes de

Morphologie du bâti ancien :

- o 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 l'édifice (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) ;
- o les matériaux de toiture seront rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, ton patiné et de teinte brun-rouge
- o les constructions existantes non couvertes en

16



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

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

toiture.

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

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantée principale. autre matériau de même aspect principale.



## 7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur

## 8 - CLOTURES

matériaux de construction que par leurs supports

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée soit

- < X Di b ai f d Y b z Y g d Y f g d c i j U b h h f Y X Di b Y
- < X Di b Ua i i f h g i f a c b h f X Di b Y [ flissés en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur d Y \$ " , \$ a z Y h Y b g Y a V Y X Y U W h i f

Si une clôture est édiflée en limite séparative, elle doit être constituée soit :

- < X Di b ai f d Y b z Y g d Y f g d c i j U b h h f Y X Di b Y
- < X Di b Ua i i f h g i f a c b h f X Di b Y [ flissés en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, en Y b g Y a V Y X Y U W h i f Y z & a z
- < X Di b , souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois ci X Di b h g X c i V f X Di b h f U h Y a Y b h d U m g U Y f f Y g d Y W h U b h Y g dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- < X Di b U g g Y a V U Y X Y d c h Y U c i l V c f X D U b W h Y g Y a Y b c i d U a h Y g X D U b h U h c b X i 7 c X Y W j j f l U Y g c i d aléatoire en bosquets...).

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

les façades des constructions. Les murs qui ne seraient pas a c b Y U f f U g f g Y b d Y f f Y X Y h U Y c i Y b a c Y traditionnels X Y j f c locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois ci X D U g d sont 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

Conformément au Règlement graphique tout mode de clôture f c h f [ f U i h ] h c U X Y N 7 c X Y X Y d h i f V b Y g a W c b g Y f j f z g U i Z X Y g h f i W h c b d c b W h automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un d c f h Tous les travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur dans le respect de ses caractéristiques X D c f [ ] aspect des a W i h Y f i j f b a i W a U g X D Y r u z c e l u r V X f Y a Y j b f U h f Y f Y W c b g (même hauteur, même aspect des matériaux).

## 8 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER :

Identifiés au Règlement Graphique comme Y ^ U f X constituant un élément de paysage à protéger au titre des articles L.151-23 X i 7 c X Y X , doivent être f V U b j g a conservés.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés d U b g Y W U X f Y X Di b Y X D Y f b j extension X D b h Y f , W c b d g c h f W h v existante...) ou Y b Z c b W h ] c i e du ou des sujets concernés, dûment justifié U

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale. Cette autorisation pourra être délivrée pour des constructions secondaires et des constructions de sujets concourant au paysage du site.

Dans le cas de la place du Prince de Monaco, les constructions doivent être réalisées en respectant les prescriptions de destination d'usage, de hauteur, de densité et de surface au sol. Les constructions doivent être réalisées en respectant les prescriptions de destination d'usage, de hauteur, de densité et de surface au sol.

### 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 : les constructions doivent être réalisées en respectant les prescriptions de destination d'usage, de hauteur, de densité et de surface au sol.

Il est ainsi exigé pour les constructions à usage de logement un 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 de locaux).

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

Tout projet de construction principale ou toute plantation doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres collectifs 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...

18

Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites. Les aires de jeux et de loisirs doivent être aménagées en fonction de la destination d'usage, de la hauteur, de la densité et de la surface au sol.

Les aires de jeux et de loisirs doivent être aménagées en fonction de la destination d'usage, de la hauteur, de la densité et de la surface au sol.

## 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

Les constructions doivent être réalisées en respectant les prescriptions de destination d'usage, de hauteur, de densité et de surface au sol.

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

### CARACTERE DE LA ZONE UB :

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg de Ménars. Elle est caractérisée par 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

fonctionnement de ces équipements (activités) correspondant aux parties récentes

- UBa : g Y Wh Y i f U i g Y ] b X i e i Y Y g W c b g h f i Wh ] c b g d f c X X U g g U ] b ] g g Y a Y b h t o r i s e s ; b W c Y Wh ] Z d c i f ... h f Y U i
- 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 caractérisée par des formes urbaines et une implantation des constructions moins figée que dans le centre ancien historique. Elle est destinée à accueillir des constructions de type collectif (logements, bureaux, commerces, services) nécessitant des équipements (activités) correspondant aux parties récentes

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

- le risque de remontée des nappes et le risque de mouvements de terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement recommandé de réaliser 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 à respecter.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 35 mètres de largeur, de la voie ferrée Bordeaux-Paris Austerlitz au sein de laquelle les constructions doivent respecter des prescriptions particulières (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 Vendôme, 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 (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

### DESTINATION :

La zone UB est destinée à accueillir des constructions de type collectif (logements, bureaux, commerces, services) nécessitant des équipements (activités) correspondant aux parties récentes ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

La zone UB est destinée à accueillir des constructions de type collectif (logements, bureaux, commerces, services) nécessitant des équipements (activités) correspondant aux parties récentes ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

ARTICLE UB-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés au Règlement [ f U d \ ] e i Y. 15123 du Code de l'Urbanisme [ f U d \ ] e i Y. 15123 du Code de l'Urbanisme

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

- < les constructions et installations à usage industriel ;
- < les constructions et installations à usage industriel ;
- < 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
- < les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires dans la zone.

20

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

1 - RAPPELS :

- < 8 c ] j Y b h : Z U ] f Y : : D c V ^ Y h : X D i b Y : X f W ^ U f U h ] c b : d f f U ^ U V R.421-& ' : X i : Urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément
- < 8 c ] h : Z U ] f Y : : D c V ^ Y h f : X D E I Y b Y g i t o r e W a Y a f X i b ] h z Y b f f D f X U Z U W U Y h z U d d ^ ] W U h ] c b X Y : X i D U W d X W ^ X Y F " E i & % V U b ] g a Y z : W c b Z c f a f a Communautaire.

2 È EXPRESSION DE LA REGLE :

G c i g : f f g Y f j Y z : X U b g : : Ñ Y b g Y a V ^ Y : X Y : : U : n c b Y : .

Ø 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 ;

Ø X D ... h f Y : W c a d U h ] V ^ Y g : U j Y W : : Y : W U f U W prévus, Y : X Y : : U : n c

et sous réserve, de respecter Y g : d f ] b W ] d Y g : X D U a f b U [ Y a Y b h : X f Z ] b ] g : Programmation relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

-ne sont admises, dans le secteur Bj Uniquement que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- < X D Y I h Y b g ] c b : a Y g i f f Y : X Y g : V | h B z à Y c h g : Y f l f g g f U B h g e i Y a d X D Y a d f ] g Y : U i : g c : : U d f , g : i b Y : c i : d : i g ] Y i f g du Y I h Y b g ] V | h ] a Y b h : Y I ] g h U b h : { : : U : ; X U h Y : X D U d d f c V U h ] c b : X i : d f j
- < les abris ouverts de ci f : U b ] a U i l z : g c i se au sol inférieure ou égale à 6 m² au total ; X D i b Y : Y
- < U : W f f c s et de voies de desserte automobiles et piétonniers ;

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation de transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de

- ne sont admis dans le reste de la zone, 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 L'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

la destination de la parcelle.

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

**1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

21

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

collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans le reste de la zone

estivages (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit être traité par un traitement approprié.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du propriétaire.

- 8 Ub g... N Y b g Y a V... Y... X Y... U... n c b Y

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du propriétaire.

G] ` U` g c` i h] c b` XY` Đ] b Z] ` h f U h] c b` {` U` d U f W Y` ` Y` b Y`  
W U j Y g ž` ` Y g` Y l W f X Y b h g` X Đ Y U i` d c i f f c b h` ... h f Y` Y b j c m f g` U i  
Y l] g h Y ž` ` Y h` g c i g` f f g Y f j Y` X Y` f Y g d Y W h Y f` ` Y g` d f Y g W f] d h]

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur relative {` U` f f W i d f f U h] c b` X Y g` Y U i l` X Y` d` i] Y` Lès h` {` ` Y i f e i] d Y a Y b h g` X U i f X W i d f f i U h] c X b c] X Y b h Đ Y` h f Y` W c b, i g` Y h` f f d U f h] W i` ] Y f ž` ` h c i h Y` ] b h Y f W c b b Y l] c b` Y b h f Y` ` Y g` f f g Y U i humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des Y l W, g` X Y` d f c X i] h g` X Y` h f U] h Y a Y b h ž` ` g c] h` X] f Y W h Y a Y b h ž` `

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

@ Y` d f h] h] c b b U] f Y` X Y j f U` g Đ] b Z c f a Y f` d f f U` U V` Y a Y b h` X Y g g Y f j] W Y` X Y` d c` ] W Y` X Y` ` Đ Y U i` c i` X i` [ Y g h] c b b U] f Y` X Y` f f

### 3 - RESEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux X] j Y f g` f l Y l` " ` ` h f` f d \ c b Y ž` ` f` Y W h f] W] h f ž` ` Á Ł` constructions.

8 U b g` ` Y` W U g` X Đ c d f f U h] c b g` X Đ Y b g Y a V` Y ž` ` Đ Y b h Y f f Y a Y b h`

## ARTICLE UB-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

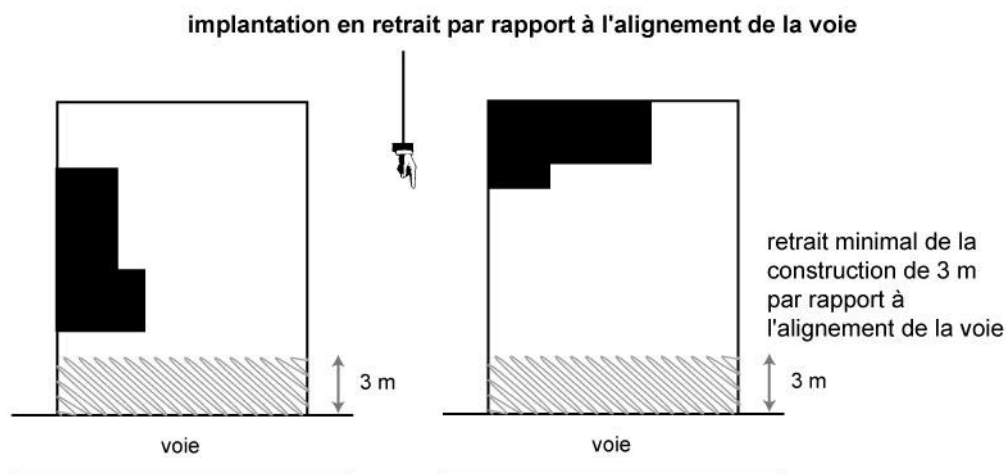
22

### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

@ Y g` W c b g h f i W h] c b g` d Y i j Y b h` b Y` d U g` f Y g d Y W h Y f` ` Y g` f, [ changement de destination ž` ` Y l h Y b g] c b` c i` g i f f` f j U h] c b` X Y` W c b g h f i W h] 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 :

ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics (relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux usées, etc.) et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

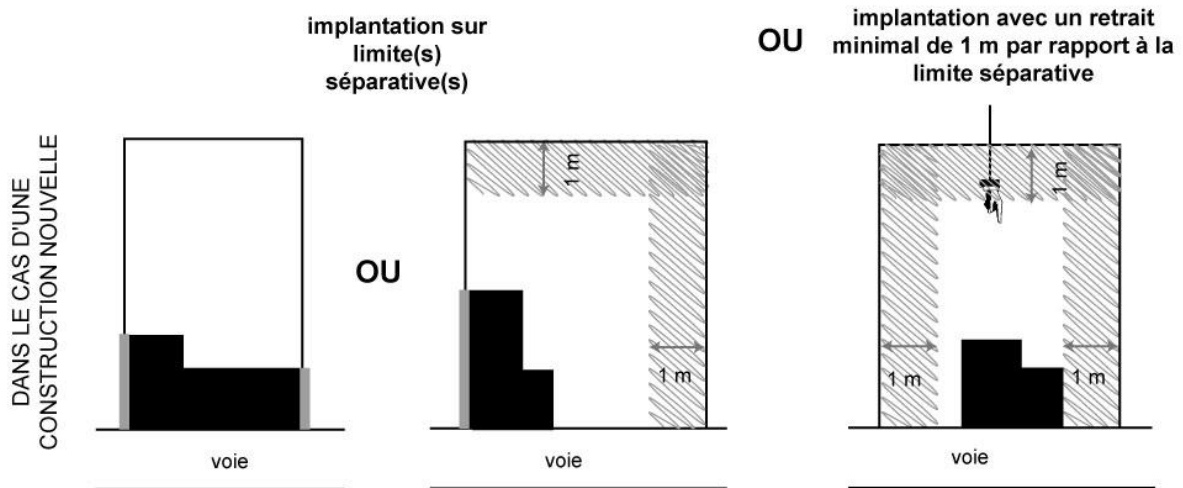
Les constructions doivent être implantées :

- ◀ 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.

à l'exception 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)



2 - EXCEPTION :

(transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux usées, etc.) et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition

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

Non réglementé.

ARTICLE UB-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le principe est de respecter les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

@U \ U i h Y i f \ X \ D i b Y \ W c b g h f i W h ] c b \ Y g h b Y a Y g i v f f W z X X Y g i ] D U i c i \ Y \ g c a a Y h \ X Y \ \ D U W f c h , f Y \ f l a i f Y h \ g ] h i f \ Y b après c f X i f Y \ remaniement.

LY g \ c W U i l \ h Y W \ b ] e i Y g z \ \ Y g \ g c i W \ Le calcul de la hauteur de même Y g \ Y h \ que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Au sein du secteur Uj, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 2 m { \ \ D u f [ c i h \ X i \ h g c a a Y h \ X Y 9 m adfâtage. Un dépassement de 1 m des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces \ U i h Y i f g \ b Y \ d Y f a Y h h Y b h \ d U g \ X \ D f X ] Z ] Y f \ i b \ b c a V f Y \ Y b h \ h c ] h g z \ X \ D U f h ] W i \ Y f \ \ D c f X c b b U b W Y a Y b h la juxta \ \ h Y W h i f U \ \ X 8 U b g \ \ N Y b g Y a 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 CONSTRUCTION, AMENAGEMENT DE LEURSABORDS ET PROTECTIONDES PAYSAGES

1 - GENERALITES

@D U i h c f ] g U h ] c b \ X Y \ W c b g h f i ] f Y \ d Y i h \ ... h f Y \ f Y Z i g f Y \ c i \ constructions par leur situation, leur a f W \ ] h Y W h i f Y z \ \ Y i f g \ X ] a Y b g ] c b g \ c i \ \ D U f X ] Z ] Y f \ c i \ { \ a c X ] Z ] Y f z \ g c b h \ X Y \ b U h i f Y \ { \ d c f h Y f \ U h i paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

24

En applicah ] c b \ X Y \ -16 du C f h Y \ W X Y \ \ @D i % % \ f o n s c i - a p r è s ( C h a p i t r e s 3 à 7 ) \ X j D u d d g ] e i Y b h X U b g \ \ Y \ W U g \ X Y \ \ D i h ] \ ] g U h ] c b \ X Y \ a U h f f ] U i b h f X \ D \ j ] M Y f \ \ D f a ] g g ] c b \ X Y \ [ U n \ { \ Y Z Z Y h \ X Y \ g Y f f Y z \ { \ \ D ] b g h U \ \ U h ] c X \ D f b Y f [ ] Y \ f Y b c i j Y \ U V \ Y \ W c f f Y g d c b X U b h \ U i l \ V Y g c ] b g \ X Y la p a f h ] Y \ X \ D ] a a Y i V \ Y \ W c b W Y f b f g " \ @ U \ \ ] g h Y \ X Y g \ X ] g d c g ] h ] voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)<sup>2</sup>. Dans lesabords des monuments historiques les sites classés, cette excepti \ b Y \ g N U d d \ ] e i Y \ d U g \ X Y \ Z U ] h z \ \ Y g \ X Y a l \ s o u m i s e s \ U j ] g \ X Y \ \ N 5 f W \ ] h Y W h Y \ X Y g \ 6 ] h ] a Y b h g \ X Y \ : f U b W Y "

De plus, après délibération du Conseil municipal, les constructions nouvelles dans la zone B :  
- Y g \ d U b b Y U i l \ g c \ U ] f Y g \ g c b h \ i b ] e i Y a Y b h \ U X a ] g \ X U b g \ h \ Y f a ] e i Y g \ i b ] e i Y a Y b h \ z \ \ g \ D \ \ g \ g c b h \ g ] h i f g \ Y b \ W E i f \ intégration architecturale est satisfaisante. Ils sont toutefois interdits dans les zones de covisibilité avec le château de Ménars ;  
- Y g \ d U b b Y U i l \ g c \ U ] f Y g \ d \ c h c j c \ h U S e i Y g \ f l d f c X i W h ] c b \ \ - les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

<sup>2</sup> 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.



à l'extérieur de la commune ou à l'intérieur de la commune, les travaux de rénovation des façades doivent être réalisés de manière à préserver l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Les extensions doivent néanmoins respecter 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 sécurité des personnes, les prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être prescrites.

Rappel : dans les abords des monuments historiques, les prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être prescrites.

## 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'ils ne débordent pas du terrain naturel.

## 3. FAÇADES

### Aspect

25

Les façades doivent être réalisées de manière à préserver l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. 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 encadrements des ouvertures doivent être réalisés en matériaux destinés à rester apparents. Les encadrements doivent être réalisés en matériaux destinés à rester apparents. Les encadrements doivent être réalisés en matériaux destinés à rester apparents. Les encadrements doivent être réalisés en matériaux destinés à rester apparents.

Concernant les bardages, les bardages bois sont autorisés. Les bardages bois sont autorisés. Les bardages bois sont autorisés. Les bardages bois sont autorisés.

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 doivent être préservés.

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

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent être conservées.

Les volets situés en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent être conservés.

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 ouvertures doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, les ouvertures plus hautes que larges, doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), l'augmentation du niveau d'éclairément 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 toitures doivent être conservées de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les toitures doivent être conservées de façon permanente un aspect satisfaisant. Les toitures doivent être conservées de façon permanente un aspect satisfaisant.

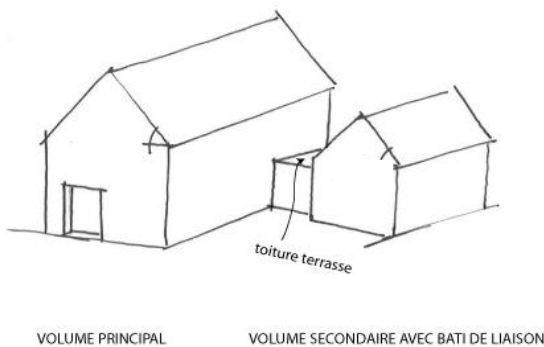
Les toitures doivent être conservées de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cas de formes architecturales de facture 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

26

Les toitures doivent être conservées de façon permanente un aspect satisfaisant.

- 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 créées des 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 rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, aspect, de couleurs et de densité ou à la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge
- XUbg...Y...WUg...XY...hfUjUiI...XY...ff\UV]...]hUh]cb...ci...UfXc]gYg...ci...dYh]hYg...hi...se sur une propriété dont la construction...XY...Wcb...df]bW]dU...Y...bDYgh...dUg...WcijYfhY...Yb...UfXc]gYg...ci...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, dénaturer l'aspect 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 doivent être en harmonie avec le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées de manière à ne pas dénaturer l'aspect de la construction principale. Elles doivent être de forme simple et leur hauteur ne doit pas dépasser celle de la toiture de la construction principale.

## 7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur toiture sera sombre et en harmonie avec la toiture de la construction principale. Les abris de jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

## 8 - CLOTURES

Les clôtures doivent être réalisées en 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. Les clôtures doivent être réalisées en matériaux de construction que par leurs proportions. Elles doivent être de hauteur maximale de 2,70 m et leur aspect doit être en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

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

- « une clôture en bois ou en métal, de hauteur maximale de 2,70 m, et dont l'aspect sera en harmonie avec l'aspect de la construction principale ;
- « une clôture en bois ou en métal, de hauteur maximale de 0,80 m, et dont l'aspect sera en harmonie avec l'aspect de la construction principale ;
- « une clôture souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, et dont l'aspect sera en harmonie avec l'aspect de la construction principale ;
- « une clôture en bois ou en métal, de hauteur maximale de 2,70 m, et dont l'aspect sera en harmonie avec l'aspect de la construction principale ;

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

Les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux de construction que par leurs proportions. Les murs qui ne seraient pas réalisés en matériaux de construction que par leurs proportions doivent être réalisés en matériaux de construction que par leurs proportions.

Les éléments en bois doivent être 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.

Le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un maximum de deux autres percements de largeur maximale de 1,50 m.

Les clôtures traditionnelles, les grilles en ferronnerie ainsi que les portails et portillons doivent être maintenus. Les clôtures traditionnelles, les grilles en ferronnerie ainsi que les portails et portillons doivent être maintenus.

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 :

Il est ainsi exigé 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).

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

Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations doivent comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres collectifs 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, bignonées...

Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être conformes aux exigences techniques en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

#### CARACTERE DE LA ZONE UC :

7 8 Y g h i b Y n c b Y { j c W U h } c lles, artisanales, commerciales et de bureaux

#### IDENTIFICATION :

La zone UC identifie U n c b Y X U W h j j h f g Y l j g h U b h Y X i 7 c i f h c j g z

La zone UC Y g h X c h f Y X Y g f e i j d Y a Y b h g s i V X D j f W g Y W h f f a s o n U h i f l e X o D f 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 terrain en cas de sécheresse et à la réhydratation des (cf cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement W c b g Y f d c i f Y g h Y f f U j b g d c h Y b h Y a Y b h W c b 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 b U h j c b U Y a g b â t i m e n t s d e p u i s l e 1 e r m a i 2 0 1 1 à r e s p e c t e r .

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 250 a X Y d U f h Y h B o r d e a u x - P a r i s Y X Y j A u s t e r l i t z U i g Y j b X Y U e i Y Y Y g W c b g h f i W h j c s e g o n l e c j j Y b h classement sonore des infrastructures terrestres par arrêté préfectoral en 3 0 e n o v e m b r e 2 0 1 6 ( c f R a p p o r t d e P r é s e n t a t i o n e t p i è c e s a n n e x e s d u d o s s i e r d e P L U ) .

29

#### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

9 Y g j j g Y b h { d Y f a Y h h f Y D f j c i v e l l e s , t o u t e n v e i l l a n t à l e u r W h j j h f g intégration paysagère et à la qualification de leurs abords.

### 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 SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1 - RAPPELS :

- 8 c j j Y b h Z U j f Y D c V ^ Y h X D i b Y X f W U U f a Y h q t e p d j f g h f g U V R.421- & X i 7 c X Y X Y D i f V U b j g a Y
- 8 c j h Z U j f Y D c V ^ Y h f X D E i Y b Y g Y a Y W a Y a f X b i b j h z Y b f D j f h X c U j Z f U Y W U h j U d d j W U h j c b 1 2 - X Y X i D U W d X W X Y F E la délibération prise par le Conseil Communautaire.

##### 2 É EXPRESSION DE LA REGLE :

G c i g f f g Y f j Y z X U b g N Y b g Y a V Y X Y U n c b Y

o 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 ;

o X D ... h f Y W c a d U h j V Y g U j Y W Y W U m t s l o u p r é v u s , Y X Y U n c

-ne sont admises les types d'occupations et d'utilisations suivantes

- < les constructions et installations compatibles avec la vocation de la zone (magasins, bureaux, ateliers, etc.) ;
- < les constructions et installations compatibles avec la vocation de la zone (équipements collectifs tels services techniques, caserne de pompiers, déchetterie...);
- < les parcs de stationnement ;
- < les habitations directement nécessaires à la surveillance des activités autorisées dans la zone, à condition que leur surface soit 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 dus à l'érosion naturelle ;
- < les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation de réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de traitement, etc.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

30 ARTICLE UC-3: CONDITIONS DE DESSERE 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.

La servitude de passage doit être établie au profit de la voie publique 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 son usage.

ARTICLE UC-4: CONDITIONS DE DESSERE 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.

Le branchement doit être réalisé avant la mise en service de la construction.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite un assainissement des eaux usées.

Le branchement doit être réalisé avant la mise en service de la construction.

= ... b Y ... d Y i h ... h f Y ... f Y ^ Y h f ... X D Y U i l ... i g f Y g ... X U b g ... Y ... f f g Y U i ...

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge de la réglementation en vigueur.

G] ... U ... g c ... i h] c b ... X Y ... D] b Z] ... h f U h] c b ... { ... U ... d U f W Y ... Y ... b Y ... W U j Y g ž ... Y g ... Y l W f X Y b h g ... X D Y U i ... d c i f f c b h ... h f Y ... Y b j c m f g ... U ... ex] g h Y ž ... Y h ... g c i g ... f f g Y f j Y ... X Y ... f Y g d Y W h Y f ... Y g ... d f Y g W f] d h] c ...

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur relative à la réWi d f f U h] c b ... X Y g ... Y U i l ... X Y ... d ... i] Y ... Y h ... { Les Y i f ... i g f e i] d Y a Y b h g ... X Y ... f f W i d f f U h] c b ... X Y ... D Y U i ... X Y ... d ... i] Y ... X c] j ... particulier, toute interconnexion entre les rég Y U i l ... X D Y U i ... X Y ... d ... i] Y ... Y h ... X Y ... X] g h f] V humaine est interdite.

3 - RESEAUX DIVERS :

@ Y g ... V f U b W \ Y a Y b h g ... Y h ... f f g Y U i l ... X] j Y f g ... f l Y l ... h f ... f d \ c b Y constructions.

D U b g ... Y ... W U g ... X D c d f f U h] c b g ... X D Y b g Y a V ... Y ž ... D Y b h. Y f f Y a Y b h ...

ARTICLE UC-5: SUPERFICIE MINIMALE DS 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 :

- < g c] h ... { ... D U ... ] [ b Y a Y b h ... X Y g ... j c] Y g ... Y un retour du bâtiment, g.) ... { ... f ... U ... c i ... g i f ... D i b Y ... elle donnée sur plusieurs voies publiques] Y ... U ... d U f
- < soit avec un retrait minimal de 6 m par rapport à l'alignement de ces voies.

@ Y g ... W c b g h f i W h] c b g ... d Y i j Y b h ... b Y ... d U g ... f Y g d Y W h Y f ... Y g ... f ... [ changement de destination ž ... Y l h Y b g] c b ... c i ... g i f f ... f j U h] c b ... X Y ... W c b g h f i W h] des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

@ D] a d ... U b h U h] c b ... d U f ... f U d d c f h ... U i l quipements, dits « techniques », diés g h f i W h] c i ... b f W Y g g U] f Y g ... U i ... Z c b W h] c b b Y a Y b h ... X Y g ... g Y f j] W Y g ... Y h ... f e relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de f f h Y b h] c b ... X Y g ... Y U i l ... d ... i j] U ... Y g Ā ě ž ... b Y ... X c] h ... d U g ... d c f h Y f ... et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition X Y ... d f c d c g Y f ... X Y g ... a Y g i f Y g ... [ U f U b h] g g U b h ... i b Y ... V c b b Y ... ] b g Y

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 X Y ... f f U ... ] g U h] c b ... X D U b b Y l changement de destination ž ... Y l h Y b g] c b ... c i ... g i f f ... f j U h] c b ... X Y ... W c b g h f i W h] des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

## 2 - EXCEPTION :

peuvent aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits «  
(transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux  
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 PROPRIÉTÉ

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

La surface au sol des constructions doit être inférieure ou égale à la surface de la parcelle.

## ARTICLE UC-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est la hauteur de la partie la plus élevée de la construction, mesurée à partir du niveau de la voirie publique ou d'intérêt général, après remaniement.

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 ou au faitage.

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 BORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

### 1 - GENERALITES

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions particulières, si les prescriptions particulières des règlements d'urbanisme, 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 des articles 3 à 4 du décret n°2011-830 du 12 juillet 2011<sup>3</sup> s'appliquent.

<sup>3</sup> 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 ;



@Y g` Wc b g h f i Wh ] c b g` X Đ U f - romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex Y chalet Y I` . . . g h  
g U j c m @ f X Ā d " f c ^ Y h g` Z U ] g U b h` ` Ñ c V ^ Y h` X Ñ W U y` X Ñ W b Y f W \ Y d`  
public, par exemple ne remettant pas en cause le plan des Génités sont acceptés et peuvent  
U` c f g` g Ñ U Z Z f U b W après: X Y g` f , [ ` Y g` X f W f ] h Y g` W ]

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la  
X ] g h f ] V i h ] c b` X Đ f b Y f [ ] Y g` h Y` g` e i Y` h f U b g Z c f a U h Y i f ž` g`  
X f W \ Y h g ž` Wc Z Z f Y h Ā ž` U ] b g ]` e i Y` d après (Chapitres 3 à 6) peuvent être  
pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme  
i f V U ] b Y` Y I ] ment et à la qualité du paysage. Y b j ] f c b b Y

## 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 e i Đ ] ` ` b Đ m` Y g h` -soli débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres  
f j Y b h i Y` ` Y a Y b h` b f W Y g g U ] f Y g` { ` ` Đ ] b g Y f h ] c b` X i` d f c ^ Y h`

## 3. FAÇADES

@Y g` a U h f f ] U i l` U d d U f Y b h g` Y b` Z U , U X Y` X c ] j Y b h` server f Y` W \ c ]  
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.

@Y g` Y b X i ] h g` X c ] j Y b h` U i` a U I ] a i a` U Z X Đ Y sont donc interdites. f` f a Y b  
@Y` h c b` Y h` ` U` a ] g Y` Y b` É i j f Y` X Y duits traditionnels à la chaux (longe beige Wh Y f c b l  
sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau) ; les enduits  
X Đ Y b W U X f Y a Y b h ž` Y b` ` Đ U V g Y b W Y` X Đ f` f a Y b h g` X Đ ment W U X f Y a`  
présentant une teinte plus claire.

@Y g` V U f X U [ Y g` g Y f c b` bords (gris, bleu, vert, brune) ou dans la teinte des gris vert et Y` fl  
des gris bleu. H c i h Y Z c ] g ž` g ]` i b` V | h ] a Y b h` X Y` e, des teintes beiges od` i 33 W`  
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 X Đ Y I h Y b g ] c b` X Y` V | h ] a Y b h g` b Đ U m U b h` d  
h Y ] b h Y ž` ` Y` f f Y a d` c ]` X Y` ` U` h Y ] b h Y` X Đ c f ] [ ] b Y` Y g h` h c` f  
l b Y` i b ] h f` X Y` h c b` X c ] h` W U f U W h f f ] g Y f` ` Y g` Z U , U X Y g ž` U j Y

En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du  
j c` i a Y` d f ] b W ] d U` ` h c i h` c i` d U f h ] Y` X Y g` Z c b W h ] c b g` U b b Y I

## 4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture X c ] j Y b h` ... h f Y` W \ c ] g ] g` X Y` h Y` ` Y` g c f h Y` e i  
de façon permanente un aspect satisfaisant.

@Y g` h c ] h i f Y g` b c b` a U g e i f Y g` d U f` i b` U W f c h , f Y` X c ] j Y b h`  
masse, sinon végétalisées.

Dans le cas de la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques, Y i f` a ] g Y` Y b` É i j f Y` X Y j f U`  
intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux  
plutôt que ` Y i f` X ] g d Y f g ] c b` g i f` ` Đ Y b g Y a V` Y` X Y` ` U` h c ] h i f Y ž` Y`  
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  
X Đ U g d Y W h` a U h` Y h` Z c b W f`

## 5 - CLOTURES

@Y g` W` ` h i f Y g` b Y` g c b h` d U g` c V` ] [ U h c ] f Y g` ` @Y g` W` ` h i f Y`  
matériaux de construction que par leurs proportions.

---

5° Les brise-soleils.

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 Graphique, un traitement paysager particulier est imposé, cf. article UC

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

- < X D i b i a n d Y l W f X U b h i d U g ; i b Y \ U i h Y i f X Y \$ " , \$ a
- < X D i b V U a l i i f h i g i f a c b h f X D i b Y [ flissés en bois ou aspect bois, le mur ne Y f ] Y ž X pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et D Y b g Y a V Y ; X Y \ U i W h i f Y ž & a
- < X D i b [ f ] Letz métalliques ou bois, f i g i X D U g b ou de grilles soudées en panneaux h Y ] b h f g ž X c i V f g X D i b h f U ] h Y a Y b h i d U m g U [ Y f f Y g d Y 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.

les façades des constructions. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou Y b i a c Y c b g ž X Y j f c b h ... h f Y f Y traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois c i X D U g d 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 DES ESPACES 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...

34

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

#### ARTICLE UC-13: ESPACES LIBRES SAIRS DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres collectifs ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours). Ainsi, chaque implantation de construction principale (autre les parcs de stationnement nécessaires) préservera une superficie de N i b ] h f se Z e b W s, 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, bignonnes...

cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à e i Y e i Y g i g i ^ Y h g " @ U i d f f g Y f j U h ] c b i X Y \ U i V ] c X ] j Y f g ] h invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, sumac, raisin X D 5 a f Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

@ Y g U ] f Y g X Y i g h U h ] c b b Y a Y b h [ f c i d f X Y d i g X Y % \$ j f \

La perception des zones X Y i g h c W \_ U [ Y i Y h X Y X f d h Y i h f f ] Y i par la g j ] g ] V a ] g Y X D i E b j h f Y U ] h Y a Y b h i d U m g U [ Y f U X U d h f " i

En outre, conformément au Règlement graphique, une bande de 10 m à la lisière nord de la zone UC, un h f U ] h Y a Y b h i d U m g U [ Y f ž g c i g Z c f a Y X Y V c g e i Y h g X D U

U` f U h c ] f Y` g i f` i b Y` g i f Z U W Y -sof doit y être réalisé  
de la végétation devra être f h i X ] f Y` U j Y W` g c ] b` U Z ] b` X Y` b Y` d U g` f Y a Y h h f  
bourg ancien.

En outre conformément au Règlement graphique, un traitement paysager et arboré doit être  
f f U` ] g f` {` Ñ c i Y g h Z` ] X b i` X W` Y a a U ] f b e` i X Y f` J` ] D Y b Y h f v f c Y b` X Y` ñ` U` n c b Y

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## 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 réglementé.

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

35

8 U b g` ñ` Y` W U g` X Y` W c b g h f i W h ] c b g` b c i j Y` ñ` Y g` c i` X Y` W f f U h ]  
devra être a b h ] W ] d f Y` U j Y W` ñ` U` a ] g Y` Y b` d` U W Y z` ñ` c f g` X Y` ñ` U` W c b g

## CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

#### CARACTERE DE LA ZONE UE :

7 8 Y g h i b Y n a b U h Y de constructions et installations nécessaires aux services publics et compatibles avec la vocation de la zone (équipements collectifs).

#### IDENTIFICATION :

La zone UE identifie Y g X j j Y f g d Y g e (mairie/école, cimetière et gare). g X Y U W c a a i b

La zone UE Y g h X c h f Y X Y g f e i j d Y a Y b h g s i V X D j f W g Y W h f f a g o n U h i f l X b D f urbanisation z { 8 Y I W U E a b c b X X i g g Y Y W h Y d U f Y f f g u s e s i W c Y W h }

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 terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement recommandé de 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 à respecter.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 35 m de largeur (cf. carte de la zone UE 1252 net de 250 m de largeur) le long de la voie ferrée Bordeaux-Paris Austerlitz au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes X D j g c Y a Y selon le classement des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2011 (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

36

#### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

9 Y g j j g Y b h { équipements en place, Y c j f j c d i h b j g h } tout en veillant à leur intégration paysagère et à la qualification de leurs abords.

### SECTION 1 - NATURE D'OCCUPATION ET D'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 SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1 - RAPPELS :

- 8 c j j Y b h Z U j f Y 8 c V ^ Y h X D i b Y X f W U f U h j c b d f f U U V R.421-8 X i 7 c X Y X Y D i f V U b j g a Y "
- 8 c j h Z U j f Y 8 c V ^ Y h f X D i Y b Y g Y a Y W a Y a f X b j h z Y b n e f d i t r e n Z f U Y W U h j U d d j W U h j c b 12- X Y X i D U W d X W X Y F i & % V U b j g a Y z W c b Z c f a f a Communautaire.

##### 2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

G c i g f f g Y f j Y z X U b g N Y b g Y a V Y X Y U n c b Y

- 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 ;
- X D ... h f Y W c a d U h j V Y g U j Y W Y W U n t s l o u p r e v u s , Y X Y U n c

et sous réserve, de respecter les dispositions relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

ne sont admises que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes

- < les constructions compatibles avec la vocation de la zone (équipements collectifs) ;
- < les cimetières ;
- < les constructions du service ferroviaire ;
- < les constructions (colombarium, abris de jardins...);
- < les parcs de stationnement ;
- < les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation de transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de traitement des eaux usées ;

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE-3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. 37

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 sa destination.

**ARTICLE UE-4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES 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.

Le branchement doit être installé.

**2 - ASSAINISSEMENT :**

Eaux usées :

< Au sein du secteur collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

< Dans le reste de la zone, les activités doivent être traitées par un prétraitement approprié.

prévu dans le zonage

X D U g g U ] b ] g g Y a Y b h i b c b i W c i Y W h ] Z i W c b Z c f a Y i { i i a j i f f [ i Y d c i j c ] f i ... h f Y i g \ i b h f Y i c f g e i Y i Y i h Y f f U ] b i X D U g g ] Y h h Y i

< 8 U b g i i N Y b g Y a V i Y i X Y i U i n c b Y

= i i b Y i d Y i h i ... h f Y i f Y ^ Y h f i X D Y U i l i i g f Y g i X U b g i i Y i f f g Y U i i

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement 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 X ] g d c g ] h ] Z g i U X U d h f g i { i i D c d f f U h ] c

réglementation en vigueur.

G ] i i U i g c i h ] c b i X Y i i D ] b Z ] i h f U h ] c b i { i i U i d U f W Y i i Y i b Y i W U j Y g z i i Y g i Y i W f X b b b g f D U i f d g Y f f c W b i ... M W M ] Z i X D Y U i l i d Y i ] g h Y z i Y h i g c i g i f f g Y f j Y i X Y i f Y g d Y W h Y f i Y g i d f Y g W f ] d h ]

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur relative { i i U i f f W i d f f U h ] c b i X Y g i Y U i l i X Y i d i i ] Y i L e s h i { i i Y i f e i ] d Y a Y b h g i X Y i f f W i d f f U h ] c b i X Y g i W b U i c i f X Y a b h ] U i X c f j d U f h ] W i i ] Y f z i h c i h Y i ] b h Y f W c b b Y i ] c b i Y b h f Y i Y g i f f g Y U i humaine est interdite.

**3 - RESEAUX DIVERS :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, f i Y W h f ] W ] h f z A E i X c ] j Y b h i ... h f Y i Y b h constructions.

8 U b g i i Y i W U g i X D c d f f U h ] c b g i X D Y b g Y a V i Y z i i D Y b h Y f f Y a Y b h i

ARTICLE UE-5: SUPERFICIE MINIMALESDTERRAINS CONSTRUIBLES

38 Non réglementé.

ARTICLE UE-6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A UX VOIES ET EMPLACES PUBLIQUES

**1 - EXPRESSION DE LA REGLE :**

Les constructions doivent être implantées :

- < g c ] h i { i i D U i ] [ b Y a Y b h i X Y g i de entière, pignon, un retour du bâtiment, g.) i { i f i U c i i g i f i i D i b Y i X Y g i j c plusieurs voies publiques, Y i i U i d U f W Y i i Y i X c b b Y i
- < soit avec un retrait minimal de 6 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règ Y g i d f f W f X Y b h Y g z i Y b i W U g i X Y i f f U i changement de destination z i Y i h Y b g ] c b i c i i g i f f f j U h ] c b i X Y i W c b g h f i W h ] des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

**2 - EXCEPTION :**

@ D ] a d i U b h U h ] c b i d U f i f U d d c f h i U i l i j c ] Y g i X Y g i W c b g h f i W h ] c i i b f W Y g g U ] f Y g i U i i Z c b W h ] c b b Y a Y b h i X Y g i g Y f j ] W Y g i Y h i f e relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de f f h Y b h ] c b i X Y g i Y U i l i d i j ] U i Y g A E z i b Y i X c ] h i d U g i d c f h Y f i et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition X Y i d f c d c g Y f i X Y g i a Y g i f Y g i [ U f U b h ] g g U b h i i b Y i V c b b Y i ] b g Y

ARTICLE UE-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A UX LIMITESEPARATIVES

**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.

des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipes (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux de pluie) ne sont pas soumis à la qualité des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

1 - GENERALITES

édifier ou à modifier, sont de nature à nuire à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, après (Chapitres 3 à 7) de la présente délibération, les bordures de toiture, les toitures à production d'énergie, les équipements de récupération des eaux de pluie, les pompes à chaleur et les brise-soleils sont soumis à la réglementation (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)<sup>4</sup>. Dans les bords des monuments historiques, les sites classés et les sites inscrits, les bordures de toiture, les toitures à production d'énergie, les équipements de récupération des eaux de pluie, les pompes à chaleur et les brise-soleils sont soumis à la réglementation (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> 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 de la zone U :

- l'intégration architecturale est satisfaisante. Ils sont toutefois interdits dans les zones de covisibilité avec le château de Ménars ;
- les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. 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 lutte contre les incendies, 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 et à la qualité du paysage.

40

Rappel : dans les abords des monuments historiques, les prescriptions supplémentaires à celles du présent règlement s'appliquent.

## 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'ils ne débordent pas du terrain naturel, et que les mouvements de terres soient réalisés de manière à ne pas altérer la qualité du paysage.

## 3. FAÇADES

### Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur aspect soit 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 bardages en bois sont autorisés à la chaux (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau) ; les enduits peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

(exemple : hangar de services techniques). Dans les autres cas, l'aspect bois est autorisé. Les bardages en 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



(Y b WU X f Y a Y b h : X Y g : V U ] Y g ž : W \ U %o b U [ Y g : X Đ U b [ : Y g ž : W c f b ] W \ 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.

@Y g : a Y b i ] g Y f ] Y g : g c b h : W c : c f f Y g : f l d Y ] b h Y g : c i : h Y ] b h Y g : 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. 9 b : WU g : X Đ Y I h Y b g ] c b ž : : U : a ... a Y : W c i : Y i f : X Y être utilisée.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent ... h f Y : Y b : V c ] g : c i : X Đ U g d Y W h : V c ] g "

Les volets situés en co-] g ] V ] : ] h f : U j Y W : : Y : W \ | h Y U i : X Y : A f b U f g : X c ] j Y

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 g i f : X Y g : f X ] Z ] W Y g : f Y d f f g Y b h U h ] Z g : X Y : : Đ U f V : f i c f X c b b U b W Y a Y b h : X Y g : Z U , U X Y g " : 5 ] b g ] ž : g U i Z : { : X f a c b h f doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), { : : Đ Y I W Y d h ] c b : En cas de besoin, h Y g : X Y 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

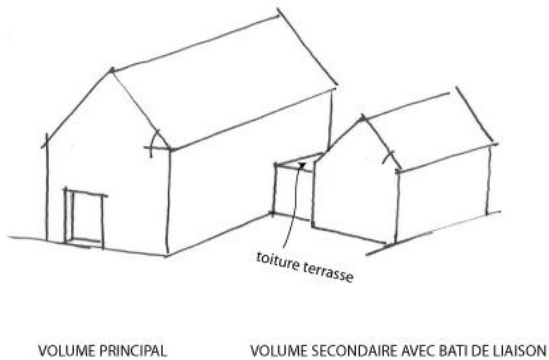
@Y g : a U h f f ] U i l : U d d U f Y b h g : Y b : h c ] h i f Y : X c ] j Y b h : ... h f Y : 41 W \ de façon permanente un aspect satisfaisant.

< 7 c b g h f i W h ] c b g : X Ñ i b Y 12 m 2 : d f ] g Y : U i : g c : : ] b Z f f ] Y i f Y : { : La couverture h i f Y : X c ] h : ... h f Y : X Đ U g r i s , a r d o i s e o u b r u n r o u g e s i l a t o i t u r e d e l a c o n s t r u c t i o n : g c a V f d f ] b W ] d U : Y : U X ^ U W Y b h Y : Y . g h : Y b : h i ] : Y : d : U h Y : c i : X Đ U g d Y W h

< 7 c b g h f i W h ] c b g : X Ñ i b Y : Y a d 12 m 2 : Y : U i : g c : : g i d f f ] Y i f Y : c i Dans le cas de formes architecturales de facture W c b h Y a d c f U ] b Y ž : : U : a ] g Y : Y b : É i j f Y : utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel est autorisée uniquement dans les cas suivants : toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée. @Y g : U i h f Y g : h c ] h i f Y g : a f h U : : ] e i Y g : g c b h nouvelle (exemple : hangar de services techniques). Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le d c a U ] b Y : d i V : ] W " : @Y g : V U b X Y g : X Y : f Y W c i j f 7 Y h h Y : c i j Y f h i f Y : { : : U : a c X Y f b ] h f : Y g h : f [ U : Y a Y b h : U X a ] g W Y : U : Y g h : ^ i g h ] Z ] f : d U f n des volumes. W \ Y f W \ Y : X Đ i b Y : a Y ] : : Y i f Y :

8 U b g : : Y : WU g : X Y : Z c f a Y g : U f W \ ] h Y W h i f U : Y g : X Đ Y I d f Y g g ] c b :

- o 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 h c ] h i f Y g : h Y : : Y g : e i Đ U i j Y b h ž : U d d Y b h ] u r e s d e s c i : X U b g U b b Y I Y g : 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) ;
- o les matériaux de toiture seront : Đ U f X c ] g Y : b U h i f Y : on patiné et de teinte brun- d Y h ] h Y : rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, X Đ U i h f Y g : a U h f aspect, de couleurs et de densité g ] a ] : U ] f Y g : { : : Đ U f X c ] g Y : b U h i f ton patiné et de teinte brun-rouge d c i f f c b h : ... h f Y : a ] g : Y b : É i j f Y :
- o X U b g : : Y : WU g : X Y : h f U j U i l : X Y : f f \ U V ] : ] h U h ] c b : c i : U f X c ] g Y g : c i : d Y h ] h Y g : h i ] : Y g : d : U h Y g ž : c i : X Y : W c b principa Y : b Đ Y g h : d U g : W c i j Y f h Y : Y b : U f X c ] g Y g : c i : d Y h ] l toléré.



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

### 5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

Les lucarnes et chassises de toiture doivent être encastrées dans la toiture.

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

### 6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés dans le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées dans le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

42

### 7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur aspect est en bois ou aspect bois, laissés en l'état. Les abris de jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

### 8 - CLOTURES

Les clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

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

- « une clôture en bois ou aspect bois, à hauteur maximale de 2,00 m, constituée de poteaux et de traverses en bois ou en matériau équivalent, avec une finition traditionnelle (peinture blanche ou naturelle) »;
- « une clôture en bois ou aspect bois, à hauteur maximale de 0,80 m, constituée de poteaux et de traverses en bois ou en matériau équivalent, avec une finition traditionnelle (peinture blanche ou naturelle) »;
- « une clôture en bois ou aspect bois, à hauteur maximale de 2,00 m, constituée de poteaux et de traverses en bois ou en matériau équivalent, avec une finition traditionnelle (peinture blanche ou naturelle) »;
- « une clôture en bois ou aspect bois, à hauteur maximale de 2,00 m, constituée de poteaux et de traverses en bois ou en matériau équivalent, avec une finition traditionnelle (peinture blanche ou naturelle) ».

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

Les murs doivent être en harmonie avec les façades des constructions. Les murs qui ne seraient pas traditionnels doivent être en harmonie avec les façades des constructions 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

#### ARTICLE UE-12: REALISATION D'ESPACES 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 AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres collectifs 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, bignonnes...

Par ailleurs, les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. La préservation des haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

Les équipements doivent être équivalents

### III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBAINISER

#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

##### CARACTERE DE LA ZONE 1AUH :

Est une zone à vocation d'habitat individuel correspondant à un secteur de développement qui pourra...

##### IDENTIFICATION :

Elle identifie... Ce site peut faire... Elle correspond au site... 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 terrain dus à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement recommandé de 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 (cf. arrêté préfectoral en date du 1er mai 2011 à respecter).

44

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 3 mètres de largeur, des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du novembre 2011 (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 Vendôme 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 (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 (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

##### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'habitat individuel et 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'habitat individuel et de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les 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 SOUS DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- < 8 c ] j Y b h ] Z U ] f Y ] ^ D c V ^ Y h ] X D i b Y ] X f W ] U f h ] d ] b g ] h d f g f U ] U V R.421-& ' ] X i ] 7 c X Y ] X Y ] ^ D i f V U b ] g a Y " ]
- < 8 c ] h ] Z U ] f Y ] ^ D c V ^ Y h ] X D i b Y ] X f W ] U f h ] d ] b g ] h d f g f U ] U V R.421-& ' ] X i ] 7 c X Y ] X Y ] ^ D i f V U b ] g a Y " ]

2 É EXPRESSION DE LA REGLE :

5 ] W c b X ] h ] c b ] e i ] ^ D c V ^ Y h ] X D i b Y ] X f W ] U f h ] d ] b g ] h d f g f U ] U V R.421-& ' ] X i ] 7 c X Y ] X Y ] ^ D i f V U b ] g a Y " ]

l'ensemble de la zone **les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la** f f U ] g U h ] c b ] X D ] b Z f U g h f i W h i f Y g ] d i V ] e i Y g ž ] g c ] h ] U i ] Z (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de f f h Y b h ] c b ] X Y g ] Y U i ] d ] i j ] U ] Y g ž ] d U b b Y U i ] d \ c h c j c ] h U Š e

En outre, sous réserve

- o 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,
- o X D ... h f Y ] W c a d U h ] V ] Y g ] U j Y W ] ^ D i f V U b ] g a Y " ]

et sous réserve U b g ] ^ N Y b g Y a de respecter Y Y g ] U d f n ] c b W ] d Y g ] X D U a f b U [ 45 Y b h X D 5 a f b U t de Programmation relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

et sous réserve U b g ] ^ N Y b g Y a V ] Y ] X Y ] ^ D i f V U b ] g a Y " ]

- o X Y ] f Y g d Y W h Y f ] ^ Y g ] d f ] b W ] d Y g ] X D U a f b U [ Y a Y b h ] X Programmation relatives au quartier des Coutures (cf. pièce n°3 du dossier de PLU)
- o X D ... h f Y ] b h f [ f f Y g ] X U b g ] i b Y ] c d f f U h ] c b ] X D U a f b U [ U j Y W ] ^ D i f V U b ] g U h ] c b ] Y l ] g h U b h Y
- o X D ... h f Y ] i f V U b ] g f g ] U i ] Z i f ] Y h ] { s à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce présent règlement,

et sous réserve sein de l'article 1AUH z

- o X D ... h f Y ] f f U ] g f ] X U b g ] ^ Y ] W U X f Y ] X Y ] ^ D i f V U b ] g a Y " ]
- o de correspondre à une opération intégrant 15% minimum de logements aidés (location, location-accession, accession sociale) en application X Y ] ^ D i f V U b ] g a Y " ]

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

- < les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs de type g d c f h ] Z g ž ] W i ] h i f Y ] g ž ] X Y ] g U pour les seniors.); b g Y ] [ b Y a Y b h ž
- < les constructions et installations à usage de commerces et de bureaux { ] W c b X ] h ] c b ] e i ] ^ D c V ^ Y h ] X D i b Y ] X f W ] U f h ] d ] b g ] h d f g f U ] U V R.421-& ' ] X i ] 7 c X Y ] X Y ] ^ D i f V U b ] g a Y " ]
- < les constructions et installations à usage Y ] X D U W h ] j ] h W g b X ] f h ] g b b d i ] Y g ] ^ D c V ^ Y h ] X D i b Y ] X f W ] U f h ] d ] b g ] h d f g f U ] U V R.421-& ' ] X i ] 7 c X Y ] X Y ] ^ D i f V U b ] g a Y " ]
- < les constructions et installations à usage Y ] X D U W h ] j ] h W g b X ] f h ] g b b d i ] Y g ] ^ D c V ^ Y h ] X D i b Y ] X f W ] U f h ] d ] b g ] h d f g f U ] U V R.421-& ' ] X i ] 7 c X Y ] X Y ] ^ D i f V U b ] g a Y " ]
- < les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;

< les aires de stationnement ;

< les aires de stationnement rendus accessibles au plus près du terrain naturel.

ARTICLE 1 AUH3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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 ;

< le chemin du Pas Saint-Martin de 220 m environ depuis son débouché sur la RD2152 (cf. Règlement-Document graphique) ;

< des cheminements piétonniers doivent être aménagés, 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 1 AUH4: 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 :

domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doivent être traitées et évacuées dans un prétraitement approprié.

8 U b g ... Y a Y b h ... U i ... f f g Y U i ... W c ... Y W h ] Z ... X D U g g U ] b ] g g Y a Y b X D 5 g g U ] b ] g g Y a Y b h z ... h c i h Y ... W c b g h f i W h ] c b ... d f c X i ] g U b h ... X Y X D U g g U ] b ] g g Y a Y b h ... b c b ... W c ... Y W h ] Z ... D M c b g h c f a Y U h ( ] c b U ... X f c f ] [ h ... Y d c i j c ] f ... h f Y ... g \ i b h f Y ... c f g e i Y ... Y ... h Y f f U ] b ... X D U g g ] Y h h Y ... = ... b Y ... d Y i h ... h f Y ... f Y ^ Y h f ... X D Y U i l ... i g f Y g ... X U b g ... Y ... f f g Y U i ...

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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés à ... ou de la présence de ... sous réserve :

ō e i Y ~ Y X f V ] h X Y Z i ] h Y Y b g c f h ] Y X Đ c d f f U h ] c b b U  
 ō que` Y g d f Y g W f ] d h ] c b g ] a d c g f Y g d U f ~ Y [ Y g h ] c b b U  
 = ~ b Y d Y i h ~ h f Y f Y ^ Y h f X Đ Y U i l d i j ] U Y g X U b g ~ Y f f g

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur relative { ~ U f f W i d f f U h ] c b X Y g Y U i l X Y d i ] Y Les h { ~ Y i f e i ] d Y a Y b h g X Y f f W i d f f U h ] c b X Y ~ Đ Y U i X Y dart. En] Y X c ] d U f h ] W i ~ ] Y f ž h c i h Y ] b h Y f W c b b Y l ] c b Y b h f Y ~ Y g f f g Y U i humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des Y l W, g X Y d f c X i ] h g X Y h f U ] h Y a Y b h ž g c ] h X ] f Y W h Y a Y b h ž

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

@ Y d f h ] h ] c b b U ] f Y X Y j f cautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du Y b h X Y g g Y f j ] W Y X Y d c ~ ] W Y X Y ~ Đ Y U i c i X i [ Y g h ] c b b U ] f Y X Y f f

### 3 - RESEAUX DIVERS :

@ Y g V f U b W \ Y a Y b h g Y h f f g Y U i l X ] j Y f g f l imulés en façade des f d \ c b Y constructions.

8 U b g ~ Y W U g X Đ c d f f U h ] c b g X Đ Y b g Y a V Y ž ~ Đ Y b h Y f f Y a Y b h

## ARTICLE 1AUH5: SUPERFICIE MINIMAES DERRAINS CONSTRUITES

Non réglementé.

47

## ARTICLE 1AUH6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUCES ET EMPRISES BUIQUES

### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

AZ ] b X Y g h f i W h i f Y f ~ Y g j c ] Y g X Y X Y g g Y fondu bâti dans le Y g d ~ U centre ancien, la forme urbaine gén f f f Y d U f ~ Đ i f V U b ] g U h ] c b X i g Y W h Y i f ~ Đ U ~ ] (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, ...) ž g U b g e i Y ~ Đ c b g c ] h c V ~ ] [ U h

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 X Y ~ Đ. Les constructions implantées en retrait doivent respecter un retrait minimal de 0.80 a d U f f U d d c f h { ~ Đ U ~ ] [ b Y a Y b h ~

Par ailleurs, les dispositions [ Y b h U h ] c b g X Ñ 5 a f b U [ Y a Y b h Y h X Y D f c [ f PLU) conduisant à une implantation des constructions structurante et garante X Y ~ Đ ] b h ] a ] h f X Y g \ U V respectées.

Les constructions peuvent ne pas respecter les régl Y g d f f W f X Y b h Y g ž Y b W U g X Y f f U ~ ] changement de destination ž Y l h Y b g ] c b c i g i f f f j U h ] c b X Y W c b g h f i W h ] des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

### 2 - EXCEPTION :

@ Đ ] a d ~ U b h U h ] c b d U f f U d d c f h U i l j c ] Y g X Y g W c b g h f i W h ] c i b f W Y g g U ] f Y g U i Z c b W h ] c b b Y a Y b h X Y g g Y f j ] W Y g Y h f e relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de f f h Y b h ] c b X Y g Y U i l d i j ] U Y g Ā ě ž b Y X c ] h d U g d c f h Y f et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition X Y d f c d c g Y f X Y g a Y g i f Y g [ U f U b h ] g g U b h i b Y V c b b Y ~ ] b g Y

ARTICLE 1AUH7 : 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.

@Y g` Wc b g h f i Wh] c b g` d Y i j Y b h` b Y` d U g` f Y g d Y Wh Y f` ` Y g` f , [ changement de destination ž` Y l h Y b g] c b` c i` g i f f` f j U h] c b` X Y` Wc b g h f i Wh] 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.

D U f` U] ` ` Y i f g ž` ` Y g` X] g d c g] h] c b g` Wc a a m a b i o n g c f . X p i e c e n` C f d U] Y b h U dossier de PLU conduisant à une implantation des constructions structurante Y h` [ U f U b h Y` X Y` ` Đ] b h] doivent être respectées.

2 - EXCEPTION :

@Đ] a d` U b h U h] c b` d U f` f U d d c f h` allations, ouvrages et équipements, dits U f U h] j Y g h Y W \ b] e i Y g` Ā ž` `] f g` c i` b f W Y g g U] f Y g` U i` Z c b W h] c b b Y a Y b h (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux d` i j] U` Y g Ā ě ž` b Y` X c] h` d U g` d c f h Y f` U h h Y] b h Y` {` ` U` Z c f a d U m g U [ Y` ` 9` ` Y` d Y i h ž` ` d c i f` X Y g` f U] g c b g` h Y W \ b] se i Y g ž` ` g séparatives.

ARTICLE 1AUH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES SUR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

48

ARTICLE 1AUH9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

@U` \ U i h Y i f` X Đ i b Y` Wc b g h f i Wh] c b` Y g h` a Y g i f f Y` X U b g` ` Đ U l c i` ` Y` g c a a Y h` X Y` ` Đ U W f c h , f Y` f l a i f Y h` g] h i f` Y b après c f X i f Y` remaniement.

L Y g` ` c W U i l` h Y W \ b] e i Y g ž` ` Y g` g c i W \ Y g` X Y a hauteur de même f Y g` Y h` que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Pc i f` ` Y g` Wc b g h f i Wh] c b g` Y h` ] b g h U` ` U h] c b g` équipements Y g g U] f Y collectifs), ] ` b Đ Y g h` d U g` Z] l f` X Y` \ U i h Y i f` a U l] a U` Y`

Pour les autres constructions la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 a` {` ` Đ f [ c i h` X i c i` U i` g c a a Y 10 m au faitage. Đ U W f c h , f Y` Y h`

ARTICLE 1AUH11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS BORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

@Đ U i h c f] g U h] c b` X Y` Wc b g h` d e e q u e s o u s r e s e r v e` d e p r e s c r i p t i o n s p a r t i c u l i e r e s . Z i l e s f Y` c i` Wc b g h f i Wh] c b g` d U f` ` Y i f` g] h i U h] c b ž` ` Y i f` U f W \] h Y W h i f`



interêt 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 après (Chapitres 3 à 7) dans le cadre des procédures d'autorisation d'urbanisme, les opérations de construction ou de réhabilitation de bâtiments situés dans les zones de protection des monuments historiques sont soumises à la réglementation (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)<sup>5</sup>. Dans les abords des monuments historiques les sites classés sont soumis à une réglementation particulière.

De plus, par délibération du Conseil municipal, les opérations de construction ou de réhabilitation de bâtiments situés dans les zones de protection des monuments historiques sont soumises à une réglementation particulière. Les opérations de construction ou de réhabilitation de bâtiments situés dans les zones de protection des monuments historiques sont soumises à une réglementation particulière.

- les panneaux solaires photovoltaïques (à usage domestique uniquement),
- l'intégration architecturale est satisfaisante. Ils sont toutefois interdits dans les zones de covisibilité avec le château de Ménars ;
- les panneaux solaires photovoltaïques (à usage domestique uniquement),
- les éoliennes, y compris celles destinées à une consommation domestique, sont interdites.

Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la sécurité des personnes ou à la sécurité des biens sont acceptés et peuvent être réalisés après avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la sécurité des personnes ou à la sécurité des biens, les prescriptions supplémentaires à celles du présent règlement sont acceptées et peuvent être réalisées après avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France.

Rappel : dans les abords des monuments historiques, les prescriptions supplémentaires à celles du présent règlement sont acceptées et peuvent être réalisées après avis favorable de 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'aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel, et que les mouvements de terres effectués ne portent atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine et à la qualité du paysage.

## 3. FAÇADES

### Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis 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.

<sup>5</sup> 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 de couleur blanche ou de couleur claire sont proscrits. Les enduits préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Concernant les bardages, l'aspect bois est autorisé. 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.

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 réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les volets 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

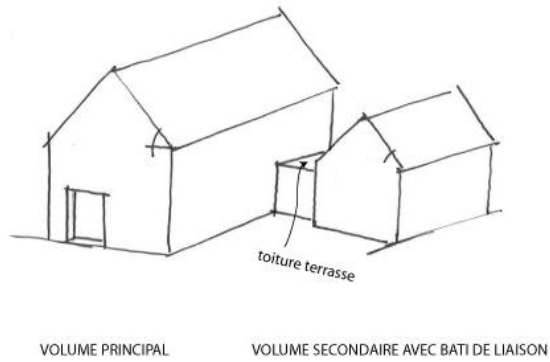
Les toitures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les toitures en bois sont autorisées. Les toitures en bois doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Dans le cas de formes architecturales de facture 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 toiture sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public.

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°.

- o 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 la toiture (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) ;
- o les matériaux de toiture seront de teinte 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, la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge est autorisée ;
- o les toitures en bois sont autorisées. Les toitures en bois doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.



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, dénaturer l'aspect 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 linings seront blancs, bleus ou beiges. Les abris de piscine doivent être sobres et en harmonie avec le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées de manière à ne pas dénaturer l'aspect de la construction. Elles doivent 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 aspect est sobre et en harmonie avec le contexte. Les abris de jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

### 8 - CLOTURES

Les clôtures ne doivent pas dénaturer l'aspect de la construction par leurs proportions.

Pour les permis groupés, les clôtures doivent être sobres et en harmonie avec le contexte. Elles doivent être de type simple et en harmonie avec le mur et son aspect.

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

- < un mur en maçonnerie ou en pierre, ou en bois, le muret ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, en harmonie avec le mur et son aspect
- < une clôture souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois (haies, palissades en bois ou aspect bois, dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- < une clôture souple ou rigide, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois (haies, palissades en bois ou aspect bois, aléatoire en bosquets...).

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

Les façades des constructions. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un Y b X i ] h ^ g D ] b g d ] f U b h ^ X Y g locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en V c ] g ^ c i ^ X D 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 1AUH12: REALISATION D'ESPACES 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 : g i f ^ U ^ d U f W Y ^ ^ Y ^ d f ] j f Y z ; g c i g ^ Z X U b g ^ ^ Y ^ W U X f Y ^ X D i b Y ^ c d f f U h ] c b ^ X D Y b g Y a V ^ Y z ^ g c i g ^ U ^ Z

Il est ainsi exigé pour les constructions à usage X D \ U V ] h U h ] c b ^ f l \ c f g ^ f f g ] X Y b W Y g ^ X Y ^ exemple), 2 places minimum de stationnement par logement. 7 Y h h Y ^ b c f a Y ^ b Y ^ g D U d d ^ ] e i Y ^ d U a c m Y b ^ X D i b ^ d f ^ h ^ U ] X f ^ d U f ^ onnement est requis. d c i f ^ Y g e i Y ^ g ^ % ^ g Y = ^ ^ Y g h ^ d U f ^ U ] ^ ^ Y i f g ^ Y i ] [ f ^ U ^ f f U ^ ] g U h ] c b z ^ g i f ^ D Y g c logement créé.

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

### ARTICLE 1AUH13: ESPACES LIBRES DE JEUX ET DE SIRS ET DE PLANTATIONS

@ D ] a d ^ U b h U h ] c b ^ X Y g ^ W c b g h f i W h ] c b g ^ X c ] h ^ h f Y ^ f h i X ] f Y ^

52

Tout projet de construction principale c i ^ h c i h Y ^ 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...), g U i Z ^ W c b h f U ] b h Y ^ X D c f X f Y ^ h Y W \ b ] e i Y ^ c i ^ d U h f ] a c 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... Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

D U f ^ U ] ^ ^ Y i f g z ^ ^ Y g ^ f ] g e i Y g ^ X D U ^ ^ Y f [ ] Y g ^ U i ^ d c ^ ^ Y b ^ g cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à qu Y ^ e i Y g ^ g i ^ Y h g " ^ @ U ^ d f f g Y f j U h ] c b ^ X Y ^ U ^ V ] c X ] j Y f g ] h f invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, sumac, raisin X D 5 a f f ] e i Y z ^ Y h W " t "

@ Y g ^ U ] f Y g ^ X Y ^ g h U h ] c b b Y a Y b h ^ [ f c i d f ^ X Y ^ d ^ i g ^ X Y ^ % \$ ^ j f \

@ U ^ d Y f W Y d h ] c b ^ X Y g ^ n c b Y g ^ X Y ^ g h c W \_ U [ Y ^ Y h ^ X Y ^ X f d ^ h ^ Y i mis Y ^ Y b ^ E i j f Y ^ X D i b ^ h f U ] h Y a Y b h ^ d U m g U [ Y f ^ U X U d h f " ^

8 Y ^ d ^ i g z ^ W c b Z c f a f a Y b h ^ U i l ^ C f ] Y b h U h ] c b g ^ X N 5 a f b U [ Y a Y PLU):

- < une coulée verte arborée doit être aménagée au sein du quartier. Elle doit constituer un véritable espace public U X U d h f ^ { ^ ^ D f W \ Y ^ ^ Y ^ X i ^ e i U f h ] Y f ^ Y h ^ h f Y ^ d U f W c i f i est possible, aux cheminements piétonniers créés par ailleurs au sein du site ;
- < un traitement paysager intégrateur doit être réalisé e b ^ ] g ] , f Y ^ C i Y g h ^ X i ^ g ] h Y ^ U j Y W Z c f a Y ^ X arborée et arbustive Y b h ^ Y d ^ c i f f U ^ Z U ] f Y ^ ^ D c V ^ Y h ^ X Y ^ g f e i Y b

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

Dans le cas de ...

# IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

### CARACTERE DE LA ZONE A :

Le territoire est équipé ou doit être protégé en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquelles seules sont autorisées les constructions et installations

### IDENTIFICATION :

La zone A correspond à la commune de Ménars et se situe sur la frange ouest du territoire. Il y est créé le secteur A identifiant les espaces situés en entrée ouest du bourg 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 terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement recommandé de 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 à respecter.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 30 m ou 100 m de largeur, dans la zone de protection des constructions de la commune de Ménars au sein de laquelle les constructions doivent respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral en date du 20 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 Vendôme soumise à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles instituant des périmètres de danger (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone borde des sections de la RD 152, voie classée à grande circulation. Elle est donc dans ce cas soumise à des prescriptions particulières importantes, qui imposent aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à la voie (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

### DESTINATION :

Au sein de la zone agricole A, les constructions sont destinées à l'habitat individuel et à l'agriculture (transformation de la production, vente directe...).

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- favoriser la construction 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.

1 - RAPPELS :

- < 8 c ] j Y b h i Z U ] f Y i i D c V ^ Y h i X D i b U h ] f W g U f Y U h i ] U c a b f b d U f [ f Y l a Y U b V R.421-& i i X i i 7 c X Y i X Y i i D i f V U b ] g a Y i i
- < 8 c ] h i i Z U ] f Y i i D c V ^ Y i h f i X D E I Y b b Y g i Y a Y W c a Y a f X b i b i ] h z Y b f i f D i f h X c U ] Z f U Y W U h i Z U d d i ] W U h ] c b 12-X Y i i X i D U W h ] X W c o n f o r m e m e n t a l a d e l i b e r a t i o n p r i s e p a r l e C o n s e i l C o m m u n a u t a i r e .

2 É EXPRESSION DE LA REGLE :

G c i g i f f g Y f j Y z i X U b g i i N Y b g Y a V i Y i X Y i i U i n c b Y i i .

o 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 ;

o X D ... h f Y i W c a d U h ] V i Y g i U j Y W h t s p u b l i c s e x i s t a n t s o u p r e v u s ; Y i X Y i i U i n c

et sous réserve, de respecter i Y g i d f ] b W ] d Y g i X D U a f b U [ Y a Y b h i t X d e Z ] b ] g i Programmation relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

-neg c b h i U X a ] g Y g z e s s e t b e s A p , q u e l l e s o c c u p a t i o n s / e t u t i l i s a t i o n s d u s o l s u i v a n t e s :

- < les affouillements et exhaussements de sol à condition qu D ] i g i g c ] Y b h i W c a a U b X f g i d U f i f Y b X i g i b f W Y g g U ] f Y g i d c i f i i U i f f U i ] g U h ] c b i X D i b Y i c W n c b Y z i Y h i { i W c b X ] h ] c b i e i D ] i g i g c ] Y b h i f f U i ] g f g i U i i
- < les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation X D ] b Z f U g h f i W h i f Y g i d i V i ] e i Y g z i g c ] h i U i i Z c b W h ] c b b Y i transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de f f h Y b h ] c b i X Y dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, d U g h c f U i Y i c i i Z c f Y g h ] , f Y i X i i h Y f t pas atteinte à la sauvegarde e i Y i i ] des espaces naturels et des paysages ;

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

- < i Y g i W c b g h f i W h ] c b g i Y h i ] b g ; h U i i U h ] c b g i b f W Y g g U ] f Y g i {
- < les construch ] c b g i { i i g p o u r l e s e x p l o i t a n t s l a g r i c o l e s , s o u s r e s e r v e d u r e s p e c t d e s c o n d i t i o n s s u i v a n t e s :
  - o e i D Y i i Y g i g c ] Y b h i X ] f Y W h Y a Y b h o n e t i m p l a n t e e s a m o i n s d e g i U i i Z 100 m du bâtiment le plus proche constitutif X D i b i g ] h Y i X D U W h ] j ] h f z i c i i X D i présence permanente sur place ;
  - o pour les cas non considérés comme X ] f Y W h Y a Y b h i b f W Y g g U ] f Y o n U i i Z c f l Y l d i c ] h U h ] c b i \ c f g i f i Y j U e g r e d a n s u n b a t i m e n t a g r i c o l e e t c [ Y a Y b h ] b X ] g g c W ] U V i Y i X Y i W Y i X Y f b ] Y f z i { i W c b X ] h ] c b i e i X D f i Y ; W h f ] W ] h f
- < i D Y l h Y b g d e s h a b i t a t i o n s e x i s t a n t e s , s o u s r e s e r v e :
  - o e i D Y i i Y i b Y i W c a d f c o a l a q u a l i t e p a y s a g e r e d u s i t e ; D U W h ] j ] h f i U [ f ] W c i
  - o et que i D U i [ a Y b h U h ] c b i X D Y a d f ] g Y i U i i g c i i U d f , g i i b Y i i \$ i i X Y i i D Y a d f ] g Y i ; U i i g c i i X i i V | h ] a Y b h i Y l ] g h U b h
- < U i W c b g h f i W h ] D U X D U D U D Y Z B U V f e p i s c i n e s a c c o l e e s o u n o n a u X e i Y h i constructions sous réserve :
  - o X Y i b Y i d U g i W c a d f c a Y h h f Y i i D U W h ] j ] h f i U [ f ] W c i Y i c i
  - o X D ... h f Y i X D i b Y i Y a d f ] 30 m² au total sauf dans le cas des piscines et de leur abris pour l Y g e i Y i i Y g i i D Y a d f ] g Y i U i i g c i i b D Y g h i d U g i f , [ i
  - o X D ... h f Y i ] a d i U b h f Y i 30 a i i X b Y i i X E ] g U h V U ] b h W U h ] a c U b i ] / a U i Y i X Y i
- < i D U X U d h U h ] c b i c i i i U i f f Z Y W h ] c b i X Y g i W c b g h f i W h ] c b g i Y

1 Cf. pages précédentes

par la déclivité du terrain ou les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation de réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments à dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qui 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 PRIVÉES ET L'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU BUC**

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

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 sa destination.

**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, la collectivité doit recourir à une solution individuelle, à la condition que la commune autorisatrice ne permette pas un usage individuel de la source ou d'un puits artésien. Aucune obligation de raccordement à un réseau public n'est imposée.

**2 - ASSAINISSEMENT :**

Eaux usées :

collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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 du propriétaire conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution individuelle n'est pas possible, la commune autorisatrice peut autoriser la réalisation d'un réseau collectif d'assainissement, à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur.





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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 6 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas être implantées en retrait des limites séparatives 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 :

(transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux de ruissellement, etc.)

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN UNES PAR RAPPORT A D'AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées en respectant les règles de l'urbanisme en vigueur.

58

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est la hauteur de la partie la plus élevée de la construction.

La hauteur maximale des constructions est la hauteur de la partie la plus élevée de la construction.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au rez-de-chaussée ou au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4 m au sommet ou au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet ou au faîtage.

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

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

1 - GENERALITES

Les constructions doivent être implantées en respectant les règles de l'urbanisme en vigueur.

Y f X ] Z ] Y f c i { a c X ] Z ] Y f ž g c b h X Y b U h i f Y { d c f h Y f U h i f  
paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme (Chapitres 3 à 7) et de l'article 10 de l'arrêté préfectoral n° 2011-11 du 12 juillet 2011, les dispositions relatives aux prescriptions supplémentaires, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)<sup>6</sup>. Dans les abords des monuments historiques et les sites classés, les prescriptions supplémentaires sont acceptées et peuvent être appliquées sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. 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 sécurité des personnes ou à la qualité de l'environnement, les prescriptions supplémentaires ne peuvent pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme et à la qualité du paysage.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la sécurité des personnes ou à la qualité de l'environnement, les prescriptions supplémentaires ne peuvent pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme et à la qualité du paysage.

Rappel : dans les abords des monuments historiques et les sites classés, les prescriptions supplémentaires sont acceptées et peuvent être appliquées sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme 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 que les mouvements de terres soient réalisés de manière à ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme et à la qualité du paysage.

## 3. FAÇADES

Aspect

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.

<sup>6</sup> 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 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 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 choisi.

Que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Pour les autres constructions :

Les enduits sont donc interdites à la chaux (tonc beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau) ; les enduits présentant une teinte plus claire.

Concernant les bardages, se 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 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. être utilisée.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent

Les volets situés en co-

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.

l'ordonnancement des façades. Ainsi doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), l'augmentation du niveau d'éclairément 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**

de façon permanente un aspect satisfaisant.

principale adjacente est en tui

« 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.

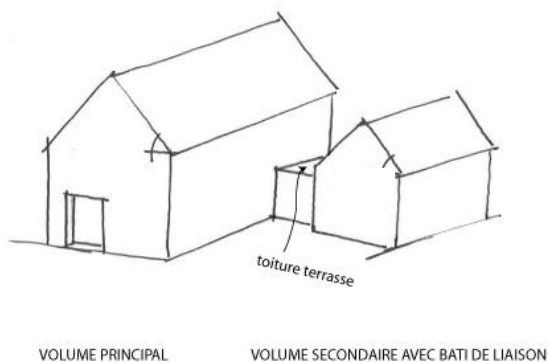
Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « Pour les autres constructions » être de teinte grise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

Pour les autres constructions

Dans le cas de formes architecturales de facture 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

8 U b g ... Y ... W U g ... X Y ... Z c f a Y g ... U f W \ ] h Y W h i f U ... Y g ... X ...

- o 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 ... U b b Y I Y g ... 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) ;
- o les matériaux de toiture seront ... rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, ... aspect, de couleurs et de densité ... ton patiné et de teinte brun-rouge
- o X U b g ... Y ... W U g ... X Y ... h f U j U i l ... onstructions existantes non couvertes en ... U f X c ] g Y g ... c i ... d Y h ] h Y g ... h i ] ... Y g ... d ... U h Y g z ... c i ... X Y ... W c b d f ] b W ] d U ... Y ... b ... Y g h ... d U g ... W c i j Y f h Y ... Y b ... U f X c ] g Y g ... c i ... toléré.



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

**5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE**

@ Y g ... i W U f b Y g ... Y h ... W \ | g g ] g ... X Y ... h c ] h i f Y ... b Y ... X c ] j Y b h ... d U g z

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

## 6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées sans avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction

## 7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

## 8 - CLOTURES

matériaux de construction que par leurs proportions.

réfection ou du prolongement ce mur et son aspect.

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

- < X 2.40 m, h...hf Y X 0.80 m, eh...DY b g Y a V...Y X Y U W...hf Y ž...& a ž
- < X 7 c X Y W j ]...fl \ U ] Y g c i d

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

les façades des constructions. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois 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 fof a Y g Y h X Y a U h f f ] U i l... Conformément au Règlement graphique... 7 c X Y X Y...hf V. b b Y g a Wc b g Y f j f ž...g U i Z...X Y g h f i W h ] c b...d c b W h automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un d c f h ]... Tous les travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur dans le respect de ses caractéristiques X 0 c f ] [ ] aspect des a W i h b Y i j 9 f b ž...i W A U g... X 0 Y Z Z c b V X ] f Y a Y j b f h U...X. i. h fa Y i f f z Y W e Y b g (même hauteur, même aspect des matériaux).

62

## 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 LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La 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 collectifs 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, bigones...

cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à éviter. Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

Les aires de stationnement doivent être aménagées de manière à ne pas gêner la circulation des piétons et des véhicules. Les aménagements doivent être réalisés en respectant les prescriptions de l'annexe 1.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Les aménagements de réseaux en attente doivent être réalisés en respectant les prescriptions de l'annexe 1.

# V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

## CARACTERE DE LA ZONE N :

Le territoire est équipé 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,

## 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 :

- 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 Document graphique par trame grise. 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 terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement recommandé de 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 à respecter.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans le territoire de la commune de Bordeaux-Mérignac au sein de laquelle les constructions doivent respecter les dispositions du Règlement de la Sécurité des Infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 20 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 Vendôme soumise à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger (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 des dispositions particulières de sécurité (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

## DESTINATION :

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

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Au sein de la zone N, les dispositions réglementaires de la zone N sont restrictives.



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 SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- < 8 c ] j Y b h ] Z U ] f Y ] ^ D c V ^ Y h Y ^ D i h f U j ^ f W z U f U h ] h d b ^ U h ] f b b g U R.421-8 ] X i ] ^ 7 c X Y ] X Y ] ^ D i f V U b ] g a Y z ] Y h ] b c h U a a Y b h ] { ] W Y ] X Y b h ] Z ] f ] Y b ] U d 10 et 23 X M U h ] c X Y ] X Y ] (cf article 11) U b ] Y g a @ Y % ) %
- < 8 c ] h ] Z U ] f Y ] ^ D c V ^ Y i h f ] X ^ D i Y b b Y g ] Y a Y b h ] X b i b ] h z Y b f ] f U ] f h X c U ] Z f U Y W U h ] U d d ] W U h ] c b 12- X Y ] X i D U W h ] W ] X Y ] F ] D i & % V U b ] g a Y z ] W c b Z c f a f a Communautaire.

2 É EXPRESSION DE LA REGLE :

G c i g ] f f g Y f j Y z ] X U b g ] ^ N Y b g Y a V ] Y ] X Y ] ^ U ] n c b Y ] .

Ø 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 ;

Ø X être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

et sous réserve, de respecter ] Y g ] d f ] b W ] d Y g ] X D U a f b U [ Y a Y b h ] X f Z ] b ] g ] Programmation relatives à la traversée de la RD2152 (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

et, sous réserve U b g ] ^ N des secteurs U ] g U b h ] ^ N c V ^ Y de respecter les dispositions U a Y ] [ f ] réglementaires du Plan de Prévention des Risques inondation Loire Amont (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes 65 du dossier de PLU) ;

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

- < ] Y g ] U V f ] g ] X Y ] ^ U f X ] b g ] X ; D i b Y ] Y a d f ] g Y ] U i ] g c ] ] b Z f f ]
- < ] Y g ] U Z Z c i ] ^ ] Y a Y b h g ] Y h ] Y i \ U i g nés par la déclivité du terrain ou ] { ] W c f Y b X i g ] b f W Y g g U ] f Y g ] d c i f ] ^ U ] f f U ] g U h ] c b ] X D i b Y ] c W n c b Y ] Y h ] { ] W c b X ] h ] c b ] e i D ] ^ g ; ] g c ] Y b h ] f f U ] g f g ] U i ] d ]
- < les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation X D ] b Z f U g h f g W h h f U g ] d c U W h f c U g ] a Y b h ] X Y g ] g Y f j ] W Y g ] d transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de f f h Y b h ] c b ] X Y g ] Y U i l ] d ] i j ] U ] Y ; g z ] d U b b Y U i l ] d \ c h c j c ] h

-ne g c b h ] U X a ] g Y g z ] X U b N, que les occupations et utilisations du sol suivantes Y i f ]

- < les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier de randonnée z ] U ] f Y ] X D U W h ] c a r s ] Y ] ^ L z X Y U g ] b V U a ] d e ] i b Y [ ] g ] Y g ] f e i ] d Y a 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 cong h f i W h ] c b g ] b f W Y g g U ] f Y g ] { ] ^ D c V g Y f j U h ] c b ] X i ] a ] X D ] h f Y ] X D i b Y ] Y a d f ] g Y ; U i ] g c ] ] b Z f f ] Y i f Y ] c i ] f [ U ] Y ]
- < ] Y g ] U V f ] g ] b c b ] W ] c g ] d c i f ] U b ] a U i l ] z ] g c 15 m² ; f f g Y f j Y ] X f ]
- < les constructions et installations destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation ;
- < ] D U X U d h U h ] c b ] c i ] ^ U ] f f ; Z Y W h ] c b ] X Y g ] W c b g h f i W h ] c b g ] Y ]
- < ] Y g ] U Z Z c i ] ^ ] Y a Y b h g ] Y h ] Y i \ U i m nés par la déclivité du terrain ou ] { ] W c f Y b X i g ] b f W Y g g U ] f Y g ] d c i f ] ^ U ] f f U ] g U h ] c b ] X D i b Y ] c W n c b Y ] Y h ] { ] W c b X ] h ] c b ] e i D ] ^ g ; ] g c ] Y b h ] f f U ] g f g ] U i ] d ]

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation de transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques, piscines et de leurs abris incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

- ne sont admises, dans le reste de la zone, que des 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, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation de constructions forestières ;
- des habitations existantes, sous réserve :
  - et que les extensions successives restent inférieures à 30 m<sup>2</sup> au total sauf dans le cas des piscines et de leurs abris ;
  - de ne pas compromettre la stabilité des constructions sous réserve :
    - de ne pas compromettre la stabilité des constructions ;
    - de ne pas compromettre la stabilité des constructions ;
- des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation de constructions sous réserve :
  - de ne pas compromettre la stabilité des constructions ;
  - de ne pas compromettre la stabilité des constructions ;
- des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation de constructions sous réserve :
  - de ne pas compromettre la stabilité des constructions ;
  - de ne pas compromettre la stabilité des constructions ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation de constructions sous réserve :
  - de ne pas compromettre la stabilité des constructions ;
  - de ne pas compromettre la stabilité des constructions ;

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERT DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

la destination de ces terrains.

**ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERT DES TERRAINS PAR DES RESEAUX**

**1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

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

que le terrain soit desservi par un réseau public d'adduction d'eau potable.

9 b ^ ` Ð U V g Y b W Y ^ X Y ^ f f g Y U i ^ d i V ^ ] W ^ X Y ^ X ] g h f ] V i h ] c b ^ X Ð Y U  
U ^ ] a Y b h U ] f Y ^ X Y ^ Ð Y U i Y ^ d X Y Ð i Y h U i ^ h d f U Y f ^ h U ] g W j i ^ f ] f Y Y f ^ d f U d f i ^ ] i h t g z W U Z d c h f  
d c h U V ] ^ ] h f ^ X Y ^ Ð Y U i ^ Y h ^ g U ^ d f c h Y W h ] c b ^ W c b h f Y ^ h c i h Y g ^  
5 i W i b Y ^ c V ^ ] [ U h ] c b ^ X Y ^ f U W W c f X Y a Y b h ^ U i ^ f que le bâtiment d i V ^ ] W ^  
b Y ^ b f W Y g g ] h Y ^ d U g ^ X Ð Y U i ^ d c h U V ^ Y "

## 2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

H c i h Y ^ W c b g h f i W h ] c b ^ d f c X i ] g U b h ^ X Y g ^ Y U i l ^ i g f Y g z ^ d c i f ^  
collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

G Ð ] ^ ^ Y l ] g h Y ^ X f ^ { ^ i b ^ f f g Y U i ^ W c ^ ^ Y W h ] Z ^ X Ð U g g U ] b ] g g Y a  
Y Z Z ^ i Y b h g ^ X Ð c f ] [ ] b Y ^ U [ f ] W c ^ Y ^ e i ] ^ b Ð U i f U ] Y b h ^ d U g ^ Z U ]  
= ^ ^ b Y ^ d Y i h ^ ... h f n s le réseau des eaux pluviales. Y U i l ^ i g f Y g ^ X U

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires  
au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge  
Y l W ^ i g ] j Y ^ X i ^ W c b g h f i W h Y i f ^ e i ] ^ X c ] h ^ f f U ^ ] g Y f ^ ^ Y g ^ X  
réglementation en vigueur.

G ] ^ ^ U ^ g c ^ i h ] c b ^ X Y ^ Ð ] b Z ] ^ h f U h ^ à nature des sols ou de la présence de ^ Y ^ b Y ^  
W U j Y g z ^ ^ Y g ^ Y l W f X Y b h g ^ X Ð Y U i ^ d c i f f c b h ^ ... h f Y ^ Y b j c m f g ^ U i  
existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau X Ð Y U i l ^ d ^ i j ] U ^ Y g "

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la réglementation en  
vigueur relative { ^ ^ U ^ f f W i d f f U h ] c b ^ X Y g ^ Y U i l ^ X Y ^ d ^ i ] Y ^ L e s h ^ { ^ ^ Y i  
f e i ] d Y a Y b h g ^ X Y ^ f f W i d f f U h ] c b ^ X Y ^ Ð Y U i ^ X Y ^ d ^ i ] Y ^ X c ] j  
d U f h ] W i ^ ] Y f z ^ h c i h Y ^ ] b h Y f W c b b Y l ] c b ^ Y b h f Y ^ ^ Y g ^ f f g Y U i  
humaine est interdite. 67

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des  
Y l W , g ^ X Y ^ d f c X i ] h g ^ X Y ^ h f U ] h Y a Y b h z ^ g c ] h ^ X ] f Y W h Y a Y b h z ^

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

@ Y ^ d f h ] h ] c b b U ] f Y ^ X Y j f U ^ g Ð ] b Z c f a Y f ^ d f f U ^ U V ^ Y a Y b h ^ X Y g  
g Y f j ] W Y ^ X Y ^ d c ^ ] W Y ^ X Y ^ Ð Y U i ^ c i ^ X i ^ [ Y g h ] c b b U ] f Y ^ X Y ^ f f

## ARTICLE N-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUITES

Non règlementé.

## ARTICLE N-6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMERIS 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 X Y ^ de la RD2152.

### 2 - EXCEPTIONS :

Cette règle ne s'applique pas :

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

Dans ces cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à la RD2152 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 uniques les constructions doivent être implantées :

- 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 la RD2152 et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

8 U b g ... N Y b g Y des constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'un changement de destination, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui sont en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

## 2 - EXCEPTION :

@D] a d` U b h U h ] c b` d U f` f U d d c f h` U i l` j c ] Y g` X Y g` W c b g h f i W h ] c i` b f W Y g g U ] f Y g` U i` Z c b W h ] c b b Y a Y b h` X Y g` g Y f j ] relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

68

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

### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans les secteurs Nj et Ni uniques les constructions doivent être implantées :

- 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 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.

8 U b g ... N Y b g Y des constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'un changement de destination, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui sont en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

### 2 - EXCEPTION :

@D] a d` U b h U h ] c b` d U f` f U d d c f h` U i l` j c ] a ] h Y g` g f d U f U h ] j Y g` g Y f j ] techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, W c` Y W h ] Z g` c i` X D ] (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

## 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 :

@ D Y a d f ] g Y i U i g c W c f f Y g d c b X { U d f c ^ Y W h ] c b j Y f h ] W U

### 2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans le secteur N c i f Y g W c b g h f i W h ] c b g X c b h D M-2 d D Y a d f ] g Y i g l i 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 D Y a d f D Y g h U d U g g c f , [ Y a Y b h f Y ž g U i Z c f g e i D U f-2 h ] W Y B

Rappel c i f N Y b g Y a 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 :

@ U i \ U i h Y i f X D i b Y W c b g h f i W h ] c b Y g h a Y g i f f Y X U b g D U c i Y g c a a Y h X Y D U W f c h , f Y f l a i f Y h g ] h i f Y b après c f X i f Y remaniement.

L Y g c W U i l h Y W \ b ] e i Y g ž Y g g c i W \ Y g X Y a hauteur de même f Y g Y h que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dans le cas des constructions né Y g g U f Y g { D c V g Y f j U h ] c b X i a hauteur du Y i b U h bâtiment pourra être calculée à partir des aménagements nécessaires à surélever la construction pour parfaire D c V g Y f j U h ] c b f l g c a a Y h X Y g d ] c h ] g d U f Y l Y a d Y " 69 E "

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-X Y g g c i g d c i f f U h f Y U i h d Y f a Y h h f Y Y construction existante répondant aux exigences du PPRi.

### 2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans le secteur N la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 2 m { D f [ c i a u X i h c g c a a Y h X et 2.50 m au faîtage. h , f Y

Dans le secteur U, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m { D f [ c i a u X i h c g c a a Y h X ou au faîtage. W f c h , f Y

Dans le reste de la zone

- < pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale ;
- < pour les annexes, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4 m { D f [ c i a u X i h c g c a a Y h X ; Y D U W f c h , f Y ou au faîtage.
- < pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à D f [ c i h X i h c g c a a Y h X crête et 9 m au faîtage.

D U b g N Y d e 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 BORDS ET PROTECTIONS DES PAYSAGES

### 1 - GENERALITES

@ D U i h c f ] g U h ] c b X Y W c b g h f i ] f Y d Y i h h f Y f Y Z i g f Y c i constructions par leur situ U h ] c b ž Y i f U f W \ ] h Y W h i f Y ž Y i f g X ] a Y b g ] c b

... paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, après (Chapitres 3 à 7) ... voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)<sup>7</sup>. Dans les abords des monuments historiques les sites classés ... soumises à un ...

... (à l'exception de la région Île-de-France) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet ... cause le premier étage des Générations ...)

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.

Le lavoirdes bords de Loire et le pigeonnier du Château de ... (Règlement Document Graphique) doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à la préservation de l'aspect des ...

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la destination au stockage des déchets ... pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme et à la qualité du paysage.

Rappel : dans les abords des monuments historiques et les sites classés, les prescriptions supplémentaires à l'Article des Bâiments 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 de ne pas déborder du terrain naturel, et que les mouvements de terres ...

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

<sup>7</sup> 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 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 doivent être conservés. 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.

#### 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 doivent être de couleur 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.

Le bâtiment existant pourra être utilisé.

#### Pour les autres constructions :

Les bardages et les enduits doivent être de couleur 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. Les enduits doivent être de couleur foncée sobre (grise, 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.

Concernant les bardages, les bardages bois sont autorisés à être traités à la chaux. 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 ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et portes situées en co-visibilité directe avec le château de Ménars doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

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

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

#### 4 - TOITURES

Les matériaux de couverture doivent être posés de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le matériau de couverture doit être posé de façon permanente un aspect satisfaisant. Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « Pour les autres constructions » être de teinte ardoise ou grise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

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 » être de teinte ardoise ou grise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « Pour les autres constructions » être de teinte ardoise ou grise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

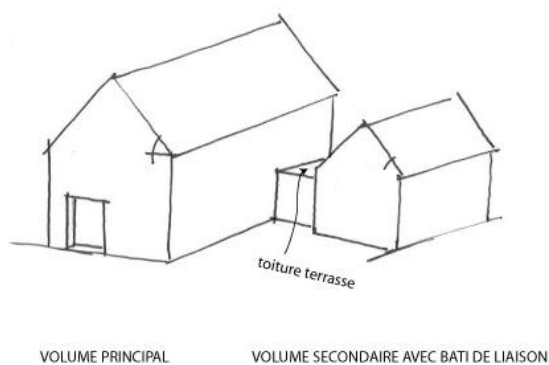
Pour les autres constructions

Dans le cas de formes architecturales de facture 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 toiture en zinc ou en cuivre sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes.

72

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 la construction 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 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 la construction 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 de teinte brun-rouge présentant pour cette dernière une densité minimale de 44 unités/m². Eventuellement, les matériaux de toiture pourront être de teinte brun-rouge patiné et de teinte brun-rouge ;
- les toitures 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) ;



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



## 5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE

@Y g ' ' i W U f b Y g ' Y h ' W \ | g g ] g ' X Y ' h c ] h i f Y ' b Y ' X c h i e d e l a h ' d U g z toiture.

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

## 6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

@Y g ' ' ] b Y f g ' g Y f c b h ' V ' U b W g z ' V ' Y i g ' c i ' V Y ] [ Y e m e n t d a n s Y g ' U V f ] le contexte, notamment en cas de co-visibilité avec le château de Ménars.

Les vérandas doivent être implantées g ' X Y ' a U b ] , f Y ' { ' g D ] b h f [ f Y f ' \ U f a c b ] Y i g d f ] b W ] d U ' Y " @ D c g g U h i f Y ' X Y h ' j . b f f U b W d l g g Y h h i X f Y g ' U V f ] g a X d h U i h f Y ' a U h f f ] U i ' X Y ' a ... a Y ' U g d Y W h t ' g D \ U f a c b d o n s t r u c t i o n ' U j Y W ' d f ] b W ] d U ' Y " ' @ D c g g U h i f Y ' X Y g ' j f f U b X U g ' X c ] h ' ... h f Y ' X Y ' Z c

## 7 - ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin en toitures arrondies sont interdits. Les abris de jardin de type « chalet » sont autorisés si leur

Y a d f ] g Y ' U i ' g c ' ' Y g h ' ] b Z f f ] Y i f Y ' { ' % & ' a " ' D c i f ' ' D Y b g Y ' D \ U h . I l s s e r o i t e n b o i s o u a s p e c t b o i s , l a i s s é s e n V c ] g ' b U h i f Y ' ' c i ' d Y ] b h ' Y b ' \ U f a c jardin métalliques sont autorisés dans les mêmes conditions.

## 8 - CLOTURES

@Y g ' W ' ' h i f Y g ' b Y ' g c b h ' d U g ' e g r e r d a n s l e u r e n v i r o n n e m e n t t a n t p a r l e u r s f Y matériaux de construction que par leurs proportions.

@Y g ' W ' ' h i f Y g ' b f W Y g g U ] f Y g ' { ' ' N U W h ] j ] h f ' U [ f ] W c ' Y ' Y h ' Z

La hauteur maximale de la clôture ne peut Y l W f X Y f ' & ' a " ' l b Y ' \ U i h Y i f ' g i d f f 73 Y i f f f Z Y W h ] c b ' c i ' X i ' d f c ' c b [ Y a Y b h ' X D i b ' a i f ' Y l ] g h U b h ' X D i b ce mur et son aspect.

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

- < X D i b ' a i f ' d ' Y ] b z ' ' Y g ' d ] ' ] Y f g ' d c i j U b h ' ... h f Y ' X D i b Y ' \
- < X D i b ' U a l i i f h ' g i f a c b h f ' X D i b Y ' [ f l i s s é s e n b o i s o u a s p e c t b o i s , l e m u r n e Y f ] Y z ' X pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, en ' D Y b g Y a V ' Y ' X Y ' ' U ' W ' ' h i f Y z ' & ' a z
- < X D i b ' s o u p l e o u r i g i d e , d é t e i n t e f o n c é e , s u r p i q u e t s m é t a l l i q u e s f i n s o u b o i s c i ' X D U g d , Y W h ' g ] a X c i V ' f ' X D i b ' h f U ] h Y a Y b h ' d U m g U [ Y f ' f Y g p l u s o u m o i n s h ' ' Y g ' dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- < X D i b ' U g g Y a V ' U [ Y ' X Y ' d c h b o i s d e i l ' X D U g d z U W h ' g v ] g a f ] v X U D ] g f b c i h f d U m g U [ Y f ' f Y g d Y W h U b h ' ' Y g a i e s o u p l e p l u s o u m o i n s d e n s e a r b u s t e s b u h U h ] c b i arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

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

@ D U g d Y W h ' X i ' a i f ' X Y ' W ' l e s f a ç a d e s d e s c o n s t r u c t i o n s . L e s m u r s q u i n e s e r a i e n t p a s a c b ] Y ' U f f U ' ] g f g ' Y b ' d ] Y f f Y ' X Y ' h U ] ' ' Y ' c i ' Y b ' a c Y ' t r a d i t i o n n e l s ' X Y j f c 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

f Y a d ' U W Y a Y b h ' f j Y b h i Y ' ' X Y g ' d c f h U ] ' g ' c i ' d c f h ] ' ' c b g ' X c

Conformément au Règlement graphique, ' a i f ' X N Y b W Y f b U Y ' h ] H P d u X Y ' ' N Code de N i f V d o n ] g . a h Y f Y ' W c b g Y f j f z ' g U i Z ' X Y g h f i W h ] c b ' d c b W h

automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un aspect des matériaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur dans le respect de ses caractéristiques (même hauteur, même aspect des matériaux).

#### 9 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER :

Le parc du château de Ménars et ses jardins en tant qu'éléments identifiés au Règlement É 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...) sanitaire du ou des sujets concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale. Cette autorisation pourra être l'abattage de sujets W d' W d' h i Y f U b' h g' U i i' Y a U ] D t' W ] 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'ESPACES 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, ESPACES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

74 @ D ] a d \ U b h U h ] s doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

H c i h \ d f c ^ Y h \ X Y \ W c b g h f i W h ] c b \ d f ] doit comporter un programme de i h Y \ Y l plantations participant de la qualité paysagère du site urbain ou rural environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres Z f i ] h ] Y f g ž \ U ] Y g " " " Ł ž \ g U i Z \ W c b h f U ] b h Y \ X D c f X f Y \ h Y W \ b 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, bignonées...

D U f \ U ] \ \ Y i f g ž \ \ Y g \ \ f ] g e i Y g \ X D U \ \ Y f [ ] Y g \ U i \ d c \ \ Y b \ g cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à e i Y \ e i Y g \ g i ^ Y h g " \ @ U \ d f f g Y f j U h ] c b \ X Y \ \ U \ V ] c X ] j Y f g ] h invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, sumac, raisin). Les haies monospécifiques de conifères sont ainsi interdites.

@ Y g \ U ] f Y g \ X Y \ g h U h ] c b b Y a Y b h \ [ f c i d f \ X Y \ d \ i g \ X Y \ % \$ \ j f \ La perception des zones de stc W\_ U [ Y \ Y h \ X Y \ X f d \ h \ Y l h f f ] Y i f Y g par ] a ] g Y \ Y X D i E b \ j h f Y U ] h Y a Y b h \ d U m g U [ Y f \ U X U d h f " \

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 rénovations majeures, les performances énergétiques et environnementales des constructions doivent être conformes aux exigences de la réglementation en vigueur à la date de la construction ou de la rénovation majeure.

## VI. ANNEXE1 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire intercommunal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la  
doivent de respecter des obligations et X Y g i g c ` g i f W Z " W U f h Y ` Z ] [ i f U b h ` X U b g i ` Y g i  
risques (article 1792 du Code civil, article L.111-% ' ` X i ` 7 c X Y ` X Y ` ` U ` W c b g h f i W h ] c b ` X U b g i ` Y g i  
W c b g f e i Y b W Y g " ` = ` ` Y g l e t u e r U u h e b e t o d e p r e a l a b l e d u s o l a f i n d e p o u v o i r p r e n d r e d e s ` ` f ` X D U  
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  
g i ] j f Y ` U Z ] b ` X D U g g i f Y f ` ` U ` g h U V ] ` ` ] h f ` X Y g ` W c b g h a f i W h ] c b  
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 Y g i Y h ` V f h c b b f Y g i { ` d ` Y ] b Y ` Z c i ] ` ` \$ " , \$ ` { ` % " & \$ ` a ` Y b ` Z c b W h ] c b ` X Y ` ` U ` g Y b g ] V ] ` ` ] h f ` ` devrait être de 1.20 m) ;
- U g g i f Y f ` ` D \ c a c [ f b f ] h f ` X D U e W f U [ Y ` X Y g ` Z c b X U h ] c b
- 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) Y h ` j Y f h ] W U i l ` f l d c h Y U i l ` X D U b [
- prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

< 9 j ] h Y f ` ` Y g i j U f ] U h ] c b g i ` ` c W U ` ] g f Y g i X D \ i a ] X ] h f ` .

- éviter les infiltrations U h ] c b g i X D Y U i l ` d ` i j ] U ` Y g i { ` d f c l ] a ] h f ` X Y g
- U g g i f Y f ` ` D f h U b W \ f ] h f ` X Y g ` W U b U ` ] g U h ] c b g i Y b h Y f f
- éviter les pompes à usage domestique ;
- Y b j ] g U [ Y f ` ` U ` a ] g Y ` Y b ` d ` U W Y ` X D i b ` X ] g d c g ] h ] Z ` U g

< Prendre X Y g i d f f W U i h ] c b g i ` ` c f g i X Y ` ` U ` d ` U b h U h ] c b ` X D U f V f

- f j ] h Y f ` X Y ` d ` U b h Y f ` X Y g i U f V f Y g i U j ] X Y g a c i n e s D Y U i { ` d
- d f c W f X Y f ` { ` D f ` U [ U [ Y ` f f [ i ` ] Y f ` X Y g i d ` U b h U h ] c b g

## VII. ANNEXE2: LEXIQUE

NB: Ce lexique est prisé et adapté divers PLU approuvés et notamment celui de Segré (49) réalisé par le N U [ Y b W Y ' 7 = H 5 8 = 5

### ACCÈS

v ` f a Y b h ' X Y ' ` U ' X Y g g Y f h Y ' X Ð i b Y ' e voie publique et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un porh U ] ` / ' g U ' ` U f [ Y i f ' f l d c i f ' ` Y ' d U g g U [ Y ' X i ' j ] X Y ' ` U ' j c ] Y ' g ] h i f Y ' { ' ` Ð ] b h f f ] Y i f ' X Y ' ` Ð i b ] h f ' Z c b W ] , f Y

### ACROTÈRE

7 c i f c b b Y a Y b h ' d ` U W f -h { Y f f W g d Y f ] / d ` Ð f U ] W f ' c h e de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-W c f d g ' ` c f g e i Y ' ` U ' h Y f f U g g Y ' Y g h ' U W W Y g g X Y ' f f Z f f Y b W Y ' d c i f ' ` Ð U d d ` ] W U h ] c b ' X Y g ' f , [ ` Y g P L U X Y ' ` U i h pour les toitures terrasse.

### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSEMENT

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 consh f i W h ] c b ' d f ] b W ] d U ` Y ' f l f Y a ] g Y z ' d ] g W ] b Y z ' [ U f U [ Y Å Ł " @ U ' b c h ] c b ' X Ð U b b Y l Y ' g Y ' X f Z ] b ] h ' d U f ' ` Y ' ` ] Y b ' X Ð i g U [ Y ' e [ U f U [ Y z ' i b ' U V f ] ' X Y ' ^ U f X ] b z ' i b Y ' d ] b g W ] X Ð Y z U V Y ] h W Å ] g d b h X U ] leur usage est limitativement lié et complémentaire à cette destination. Dès lors que sont autorisées certaines 77 X Y g h ] b U h ] c b g ' d f ] b W ] d U ` Y g ' g c b h ' f [ U ` Y a Y b h ' bâtiments g z ' g U i annexes correspondants.

### 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, { ' ` Ð ] b h f f ] Y i f ' X i e i Y ' ` ` Ð \ c a a Y ' offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

### CHANGEMENT DE DESTINATION

H f U b g Z c f a U h ] c b ' X Y ' ` Ð c W W i d U h travaux Exemple : grange agricole transformée en habitation. ] b U h ] c b

### CHÂSSIS

7 U X f Y z ' Y b ' a f h U ' ` c i ' Y b ' V c ] g z ' X Ð i b ' c i j f U [ Y ' a Y b i ] g f z ' Z

### CLÔTURES

8 ] g d c g ] h ] Z ' g ] h i f ' Y b h f Y ' ` U ' ` ] a ] h Y ' X Y ' ` autre part, la limite Z c b W ] , U j Y W ' ` Y g ' d U f W Y ' ` Y g ' e i ] ' ` i ] ' g c b h ' W c b h ] [ Sur le territoire, U b h ' d c i les clôtures sont soumises à déclaration.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE

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

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 des 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 services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

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

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 :

78

- < 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

Les règles du PLUi peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une modification de la construction.

FAÇADE

Côté de la Wc b g h f i Wh ] c b ' X c b b U b h ' g i f ' i b Y ' ' ] a ] h Y ' d U f W Y ' ' U ] f Y ' 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 X Ð \ f V Y f [ Y a Y b h ' W ' U g g f ž ' Z U ] g U b h ' ' Ð c V ^ Y h ' X Ð i b Y ' Y l d ' c ] \ c a c [ , b Y ' X Y ' W \ U a V f Y g ' c i ' X Ð U lectives ou pavillonnaires, coffertes en location f g ž ' X ] g d c i f ' i b Y ' c W W i d U h ] c b ' { ' ' U ' ^ c i f b f Y ž ' { ' ' U ' g Y a U ] b Y ' c i ' U

LIMITÈ VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

L] [ b Y ' X Y ' g f d U f U h ] c b ' Y e b l e d ' m a i n e p u b l i c ' h Y f f U ] b ' X Ð U g g ] Y h h Y ' X i ' c

LIMITE SÉPARATIVE

Ligne de séparation Wc b g h ] h i f Y ' d U f ' ' Y g ' ' ] a ] h Y g ' X i ' h Y f f U ] b ' X Ð U g g voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative d c b h ' ' Ð i b Y ' X Y g ' Y l h f f a ] h f g ' Y g h ' X Ð Y a d f ] g Y ' d i V ' ] e i Y ' ' @ U ' ' ] a ] h Y ' g f d U f U h ] j Y ' U f f ] , f Y ' c publique.

LOGEMENT

Unité X Ð \ U V ] h U h ] c b ž ' ] b X ] t i f . ] X i Y ' ' Y ' c i ' X Ð i b ' Y b g Y a V ' Y ' W c ' ' Y

LUCARNE

C i j Y f h i f Y ' Y b ' h c ] h i f Y ' d Y f a Y h h U b h ' ' Ð f W ' U ] f U [ Y ' X Y ' W c a V ' i ] ' Y g h ' d f c d f Y ' Y h ' ' U ' V U ] Y ' X Y ' Z Y b ... h f Y ' c i ' X Ð U W W , g ' Y g h

MODÉNATURE

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

VOIE

Toute Y a d f ] g Y ž ' Y l ] g h U b h Y ' c i ' { ' W f f Y f ' X U b g ' ' Y ' W U t i o f . Y ' X Ð i b ' 7 Y h h Y ' b c h ] c b ' f Y W c i j f Y ' U i g g ] ' h c i h ' Y g d U W Y ' { ' W U f U W h , f Y 7 Y h h Y ' X f Z ] b ] h ] c b ' g Ð U d d ' ] e i Y ' { ' ' Ð Y b g Y a V ' Y ' X Y g ' j c ] Y g voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

