Communauté de communes Touraine-Est Vallées



Commune de LARÇAY

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

Pièce N°03-1

REVISION PRESCRITE LE :	02 février 2016
PROJET ARRETE LE :	04 mars 2020
PLU APPROUVE LE :	17 décembre 2020
"annexé à la délibération du conseil communautaire du 17/12/2020"	Vincent MORETTE Président Touraine-Est Vallées Acceualtité

parenthesesURBaineS 261 rue de Cormery – 37550 Saint Avertin – 02 47 55 08 80 parenthesesurbaines@gmail.com
VIGNES paysage
ADEV environnement

Sommaire

Document 03-1 Règlement écrit

<u>Titre I - Dispositions applicables aux zones et secteurs</u>	
Zones U (Ua, Ub, Uj)	04
Zone Ux	16
Zone AU (1AU, AUx, AUL)	22
Zone 2AU	38
Zone A et Ap	40
Zone N	49
<u>Titre II – Liste des emplacements réservés</u>	58
Annexe I – Lexique : définitions au sens du présent règlement d'urbanisme de Larçay	60

TITRE I

Dispositions applicables aux zones et secteurs



ZONE URBAINE (U)

Destination de la zone

La zone U comprend les parties déjà urbanisées équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLU :

- zone Ua
- zone Ub
- zone Ui
- zone Ux

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Réseaux et ligne HT:

- Tout maître d'ouvrage et toute entreprise qui envisage de réaliser des travaux à proximité d'ouvrages sous tension gérés par un gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité, à l'obligation, d'appliquer la réglementation en vigueur du 1^{er} juillet 2012.
- Pour l'ensemble des zones U, les règles de constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages du Réseau de Transport d'Electricité.

Servitudes et installations liées au Gaz:

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque inondation doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Val de Tours – Val de Luynes (PPRI), disponible en Annexes du PLU.

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque mouvement de terrain doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de terrain (PPRMT), disponible en Annexes du PLU.

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.

ZONES Ua, Ub, Uj

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE U1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones Ua et Ub sont interdits :

- Toutes les constructions incompatibles avec l'habitat, soit les constructions qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravane, de camping-car et d'habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la mise en œuvre d'une construction autorisée dans la zone et supérieurs à 2.00 mètres de haut et d'une superficie supérieure ou égale à 100m².
- Les constructions à usage d'entrepôt d'une emprise au sol supérieure à 100m².
- Les cinémas.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les locaux industriels des administrations publiques ou assimilées.
- Les industries.
- Les antennes relais sur pylône.
- Le comblement des mares.

De plus, dans les zones Ub sont interdites :

Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière sauf sur l'unité foncière d'un site existant à la date d'opposabilité du PLU.

De plus, dans les zones Uj sont interdites :

- Les habitations et les constructions compatibles avec les habitations excepté ceux mentionnés au Chapitre 1 Paragraphe U2. Occupations du sol soumises à conditions particulières.

CH.1 - PARAGRAPHE U2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones Ua et Ub sont admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à un service de proximité destiné aux habitants.

Dans la zone Ub sont admises :

- La réhabilitation, la reconstruction, la mise aux normes des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière existante à la date d'opposabilité du PLU dans la mesure où elles sont compatibles avec la destination de la zone et sur l'unité foncière du site existant.

Dans la zone Uj sont admis :

- A condition de ne pas créer de logement supplémentaire :
 - Les annexes d'une surface comprise entre 9 m² et 20 m² à condition qu'elles soient liées aux constructions existantes.
 - Les extensions des constructions.
- Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 9 m².
- La rénovation des constructions existantes.
- Les piscines et les ensembles techniques nécessaires à leur fonctionnement. Les piscines ne sont pas concernées par une limitation de surface.

CHAPITRE 2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE U1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Hauteur des constructions

Dans les zones Ua, Ub et Uj:

- Si la construction se trouve entre 2 bâtiments existants, dits « bâtiments de référence », la nouvelle construction ne peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut.
- Dans le cas d'absence d'un bâtiment de référence, la hauteur de la construction sera la suivante :
 - Pour l'habitat individuel, la maison accolée, le logement intermédiaire, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit ou 9 mètres au faîtage.
- o Pour les logements collectifs, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage. L'Eglise Saint Symphorien, le Château de Bellevue et le Château de Larçay ne sont pas considérés

comme des bâtiments de référence.

Annexes:

La hauteur maximale est fixée à 3.00 mètres à l'acrotère.

Extension:

- Pour les extensions des habitations, la hauteur maximum sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.

Article 2-1-2 – Implantations des constructions par rapport à la voie et emprise publique

Dans la zone Ua:

- En cas de reconstruction des constructions principales, l'alignement existant sera conservé.
- Les constructions principales de la Rue Nationale, seront implantées à l'alignement de la voirie existante. L'alignement pourra s'effectuer par un muret.

Article 2-1-3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de reconstruction d'un bâtiment non situé initialement sur une ou plusieurs limites séparatives, celui-ci pourra conserver son implantation initiale.

Dans la zone Ua:

- Les constructions principales seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans la zone Ub:

- Les constructions principales et leur annexe d'une surface supérieure à 9 m², seront implantées :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, hors limite séparative avec les zones A, Ap ou N, dans ce cas, un retrait de 3 mètres minimum s'applique.
 - Soit avec un retrait de la limite séparative de 3 mètres minimum.

Dans l'ensemble des zones :

- La piscine (plage et bassin) et ses équipements (locaux techniques) seront implantés avec un retrait de 3 mètres minimum.

CH.2 PARAGRAPHE U2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale, de ses annexes et extension dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et/ou des plantations d'arbres.
- Les annexes devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
- Les constructions nouvelles devront s'insérer au plus près du terrain naturel prenant en référence la côte Ngf.

Article 2-2-2 - Eléments particuliers

a) Panneaux solaires

- Ils devront être conçus comme un élément intégré au volume constructif (notamment marquise, véranda, toiture, façade...).
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

b) Eléments divers

- Rue Nationale, Rue du 8 Mai, Impasse du Cher: les éléments techniques (boitier, coffre, ...), les climatiseurs, les paraboles individuelles seront intégrées sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte pourra être imposée.
- Les paraboles individuelles peuvent toutefois être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.
- Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.

c) Eléments interdits

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts.
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.
- Les lucarnes dites « chiens-assis », les lucarnes rampantes et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond).
- La pose losangée à l'exception des motifs décoratifs.
- La teinte « blanc pur » / RAL9010.
- Les teintes vives.

Article 2-2-3 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

3.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

3.1.1 POUR LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES TRADITIONNELLES

Les modénatures seront restaurées au plus proche de leur état d'origine, dans la mesure d'éléments historiques en attestant.

a) Toitures – couvertures

- Les coyaux et les débords de toit seront conservés.
- La couverture de la toiture sera de forme et de teinte d'aspect semblable à l'ardoise ou à la petite tuile plate traditionnelle. Néanmoins, dans le cas de réfection de couverture réalisée avec des tuiles à emboitement, un matériau d'aspect semblable pourra être utilisé.

b) Châssis de toit – lucarnes – souches de cheminée

- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie. Ils seront plus hauts que larges, axés sur les ouvertures du niveau inférieur et positionnés en partie basse du pan de toiture.
- Les lucarnes anciennes de mises en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine.
- Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, et respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles (plus haute que large).
- Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être conservées ou restaurées dans leur style d'origine.
- Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

c) Facades

Les ensembles maçonnés (pierres de taille, brique, moellons):

- Les pierres de taille destinées à être apparentes seront préservées, restaurées ou remplacées par des pierres de teintes et d'aspect comparables.
- Leur nettoyage ne devra pas porter atteinte au matériau et devra respecter leur état de surface.
- Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparable à celles-ci.
- Les façades à pierres vues seront conservées.
- Les chainages d'angle, les décors et modénatures, les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies devront rester apparents ; ils devront être restaurés dans leur style d'origine.

Les enduits:

- Les enduits seront de ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle « tuffeau de Touraine ». La coloration de la façade devra résulter de la coloration naturelle de l'enduit.
- Les enduits devront être réalisés au nu des éléments d'encadrements et des percements (fenêtres et portes).

Les bardages:

- Dans le cas de mise en œuvre de bardages pour des constructions anciennes (rénovation, extension), ceux-ci seront de teintes gris-vert, gris-bleu, ton pierre ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillants; ils pourront rester d'aspect naturel.

d) Menuiseries

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. Pour la création d'ouverture ou en cas de rénovation, d'autres matériaux présentant des profils fins pourront être mis en œuvre.
- Les coffres des volets roulants seront dissimulés ou intégrés à la construction.
- <u>La teinte des menuiseries sera, soit</u>: blanc cassé, rouge sang de bœuf, gris-bleu, gris-vert, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé.

e) Ferronneries

- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice et de ses éléments de clôture.

f) <u>Devantures commerciales</u>

- Les façades commerciales et les enseignes ne doivent pas masquer les éléments architecturaux, les modénatures, les décors du bâti : piliers, corniches, arcs, moulurations, etc.
- La mise en œuvre d'une façade commerciale ne doit pas dénaturer la façade d'origine (par exemple : altération des pierres de taille par les systèmes de fixation).
- Si un même commerce occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture devra être clairement différenciée pour chaque bâtiment d'origine.

3.1.2 POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET CONSTRUCTIONS RECENTES

a) Toitures – couvertures

Pour les constructions principales d'aspect traditionnel (construction récente):

- Dans le cas de toit à pentes, celles-ci seront entre 35° et 45°.

<u>Pour les constructions non traditionnelles (nouvelle construction):</u>

- Les pentes et l'aspect de la couverture ne sont pas imposés.

b) Châssis de toit – lucarne – souche de cheminée

- Les châssis de toit devront être encastrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront positionnés en partie basse du pan de toiture dans le cas de toiture à pente.
- Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage.

c) <u>Façades</u>

Pour tout type de construction :

Les enduits:

- Les enduits seront de ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle « tuffeau de Touraine ». La coloration de la façade devra résulter de la coloration naturelle de l'enduit.
- L'utilisation de deux teintes d'enduit est autorisée à la condition d'associer le ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle « tuffeau de Touraine », à une teinte de gris (bleu-gris foncé, gris moyen à gris foncé, ocre/beige, marron clair). La proportion de façade en teinte de gris sera égale ou inférieure à 1/3.
- Les enduits devront être réalisés au nu des éléments d'encadrements et des percements (fenêtres et portes).

Les bardages:

- Dans le cas de mise en œuvre de bardages, ceux-ci seront de teintes gris-vert, gris-bleu, ton pierre ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillants.

d) Menuiseries

- Les coffres des volets roulants seront dissimulés ou intégrés à la construction.
- <u>La teinte des menuiseries sera, soit</u>: teintes de beige, blanc cassé, rouge sang de bœuf, grisbleu, gris-vert, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, teinte bois.

e) Ferronneries

Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice et de ses éléments de clôture.

3.2. Caractéristiques des clôtures

- Les exploitations agricoles et forestières ne sont pas concernées par les règles sur les clôtures
- Les murs traditionnels en pierres de taille et/ou moellons seront conservés.
- En zone Uj, s'applique la règle de clôtures de la zone Urbaine mitoyenne (Ua ou Ub)

Dans la zone Ua:

a) Pour toutes les constructions

a. <u>Clôtures en limite de l'espace public</u>: La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres.

Les claustras et brises-vues sont interdits sur rue.

Si une clôture est édifiée, elle sera constituée de :

- Soit d'un mur plein de pierres appareillées ou de matériaux revêtus d'un enduit et surmonté d'un chaperon.
- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0.30 mètre et 1 mètre surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un grillage.
 - La teinte des ensembles maçonnées enduits (mur, muret) devra être d'aspect ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle « tuffeau de Touraine ».
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.
- b. <u>Clôture le long des chemins piétons</u>: La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Les claustras et brises-vues sont interdits.

Si une clôture est édifiée, elle sera constituée de :

- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0.30 mètre et 1 mètre surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un grillage. La teinte du muret devra être en harmonie avec les couleurs des façades de la construction principale.
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- c. <u>Clôtures en limites séparatives :</u> si la clôture est édifiée, elle ne dépassera pas 2.00 mètres

Elle ne devra pas laisser passer les vues. Elle pourra être minérale ou végétale (mur plein, haie vive composée d'essences locales, claustra de tout type, ...).

Seuls sont interdits les matériaux d'aspect semblable à la tôle et au bac acier.

Dans la zone Ub:

a) Pour toutes les constructions

a. <u>Clôtures en limite de l'espace public</u>: La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 1.50 mètres.

Les claustras et brises-vues sont interdits sur rue.

Si une clôture est édifiée, elle sera constituée de :

- Soit d'un mur plein de pierres appareillées ou de matériaux revêtus d'un enduit et surmonté d'un chaperon.
- Soit d'un mur de gabions d'un maximum de 1 mètre de hauteur.
- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0.30 mètre et 1 mètre surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un grillage.
 - La teinte des ensembles maçonnées enduits (mur, muret) devra être d'aspect ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle « tuffeau de Touraine ».
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage à l'arrière (côté privé).
- Soit d'une clôture en bois ou clôture avec lisses.
- b. <u>Clôture le long des chemins piétons</u>: La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Les claustra et brises-vues sont interdits.

Si une clôture est édifiée, elle sera constituée de :

- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0.30 mètre et 1 mètre surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un grillage. La teinte du muret devra être d'aspect ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle « tuffeau de Touraine ».
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- c. <u>Clôtures en limites séparatives :</u> si la clôture est édifiée, elle ne dépassera pas 2 mètres. Elle ne devra pas laisser passer les vues. Elle pourra être minérale ou végétale (mur plein, grillage doublée d'une haie vive composée d'essences locales, claustra de tout type, ...).

Seuls sont interdits les matériaux d'aspect semblable à la tôle et au bac acier.

CH.2 PARAGRAPHE U3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2-3-1 - Espace libre et de pleine terre

- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 600 m², 10% de la parcelle sera perméable.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 600 m² et inférieure à 700 m², 15% de la parcelle sera perméable.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 700 m² et inférieure à 900 m², 25% de la parcelle sera perméable.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 900 m², 40% de la parcelle sera perméable.

Article 2-3-2 - Eléments de paysage

Dans l'ensemble de la zone U:

- <u>Pour les opérations d'ensemble</u>: Les aires de stationnement groupé de plus de 3 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit une essence locale pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.
- Aucune plantation d'arbres de haute tige ne sera faite à moins de 6 mètres de la limite légale de la propriété foncière de SNCF Réseau.

CH.2 PARAGRAPHE U4: STATIONNEMENT

Article 2-4-1 - Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

a) Stationnements des véhicules motorisés

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics ; ils seront sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnements non couvertes :
 - leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé.
 - les sols devront être traités avec des matériaux drainants.
- <u>Pour les constructions à usage d'habitat</u> : 2 places de stationnement minimum par logement.
- <u>Pour les résidences services</u> : 1 place de stationnement « visiteur » minimum pour 3 places d'hébergement.

b) Stationnement des vélos

- En cas de constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipées de places de stationnements destinées aux employés, il sera prévu un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CH.3 PARAGRAPHE U1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une création de voie, la largeur minimale sera de 3 mètres. Elle sera adaptée à la construction et à l'activité.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès pourra être imposé en fonction des risques et de la sécurité.
- Cheminements doux: Les emplacements réservés pour des cheminements doux, édifiés sur des voies ou chemins privés existants, conserveront impérativement la possibilité d'être utilisés par les engins agricoles s'ils desservent des parcelles ou s'ils constituent une voie de transit utilisée par les exploitants. Leur aménagement sera compatible avec la circulation agricole.

CH.3 PARAGRAPHE U2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout raccordement doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3-2-1 - Eau potable

Toute construction qui requière une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le requière sera obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe. A défaut, un assainissement individuel sera installé.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle:

- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

- Privilégier la circulation ainsi que le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert.
- Favoriser les revêtements perméables et les zones végétalisées afin de limiter l'imperméabilisation.
- Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration :
 - Lorsque la surface de la parcelle est inférieure à 601m²: création d'un volume de régulation de 2,5m3 minimum, avec un débit de fuite au réseau public régulé par ajutage (diamètre 2,5cm) ou une pompe de 1 l/s,
 - Lorsque la surface de la parcelle est supérieure à 601m², mais inférieure à 1201m²:
 création d'un volume de régulation de 5m3 minimum, avec un débit de fuite au réseau public régulé par ajutage (diamètre 3cm) ou une pompe de 2 l/s.

Article 3-2-5 - Défense incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement du réseau et le très haut débit il sera prévu pour chaque nouvelle construction principale :

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public.
- Pour les bâtiments à usage collectif, l'installation d'une gaine dans la colonne montante.

CH.3 - PARAGRAPHE U3 - DECHETS MENAGERS

Article 3-3-1 - Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.
- Pour un aménagement d'ensemble, les colonnes seront enterrées si la réalisation technique le permet.

ZONE Ux

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE Ux1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits:

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Le logement, hébergement et annexes sauf ceux expressément cités au Paragraphe Ux2.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les cinémas.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les industries.
- Le comblement des mares.

CH.1 - PARAGRAPHE Ux2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

 Les logements et les annexes dans la mesure où ceux-ci sont liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou du bâtiment principal.

CHAPITRE 2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE Ux1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions pour les activités autorisées dans la zone sera de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 2-1-2 – Implantations des constructions par rapport à la voie et emprise publique

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite entre le domaine public et le domaine privé, excepté pour les locaux destinés au contrôle de l'accès aux lots (poste de contrôle).

Un recul minimal de 10 mètres doit être respecté par rapport à l'alignement du chemin d'exploitation du domaine SNCF Réseau.

Article 2-1-3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative.

CH.2 - PARAGRAPHE Ux2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale, de ses annexes et extension dans le contexte

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 2-2-2 - Eléments particuliers

a) Panneaux solaires

- Ils devront être conçus comme un élément intégré au volume constructif (notamment toiture, auvent, seuil d'entrée, façade, les parkings...).
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

b) Eléments interdits

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts.
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.
- La teinte « blanc pur » / RAL9010.
- Les teintes vives excepté pour les enseignes et logo.

Article 2-2-3 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

3.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

a) Logement de gardiennage ou de fonction

- Le logement et les annexes s'y rapportant doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction d'activité à laquelle ils se rapportent.

b) Bâtiment d'activités économiques

- Trois teintes maximum seront utilisées pour les façades des bâtiments.
- Les panneaux solaires seront intégrés à la composition architecturale du bâtiment afin de ne pas faire saillie (toiture ou façade).
- Toutes les citernes ou cuves (récupération d'eau, gaz, ...) seront enterrées ou masquées par une haie vive composée d'essences locales, ou intégrées à la construction afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, les bennes de tout type doivent être filtrées par la disposition des bâtiments ou des éléments de clôture, par l'implantations de haies et/ou des plantations d'arbres.

3.2. Caractéristiques des clôtures

- Les claustras et brises-vues sont interdits sur rue ou espace public.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2.20 mètres.
- Si une clôture est édifiée, elle sera constituée :
 - D'un grillage avec ou sans muret doublé ou non d'une haie vive d'essences variées et locales,

οι

- D'une haie vive d'essences variées et locales.

CH.2 - PARAGRAPHE Ux3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2-3-1 - Espace libre et de pleine terre

- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 800 m² et inférieure à 1000 m², 15% de la parcelle sera perméable.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1000 m² et inférieure à 2000 m², 20% de la parcelle sera perméable.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 2000 m², 30% de la parcelle sera perméable.

Article 2-3-2 - Eléments de paysage

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.
- Aucune plantation d'arbres de haute tige ne sera faite à moins de 6 mètres de la limite légale de la propriété foncière de SNCF Réseau.

CH.2 - PARAGRAPHE Ux4: STATIONNEMENT

Article 2-4-1 - Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

a) Stationnements des véhicules motorisés

- Le stationnement nécessaire à l'activité doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics ; ils seront sur l'unité foncière.
- Pour les aires de stationnements non couvertes :
 - leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé,
 - les sols devront être traités avec des matériaux drainants.
- Le nombre de stationnements sur l'unité foncière doit correspondre à l'activité et à l'importance du projet.

b) Stationnement des vélos

- En cas de constructions à destination de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipés de places de stationnements destinés aux employés, il sera prévu : un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CH.3 - PARAGRAPHE Ux1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une création de voie, la largeur minimale sera de 4 mètres. Elle sera adaptée à la construction et aux activités.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès pourra être imposé en fonction des risques et de la sécurité.
- Cheminements doux: Les emplacements réservés pour des cheminements doux, édifiés sur des voies ou chemins privés existants, conserveront impérativement la possibilité d'être utilisés par les engins agricoles s'ils desservent des parcelles ou s'ils constituent une voie de transit utilisée par les exploitants. Leur aménagement sera compatible avec la circulation agricole.

CH.3 - PARAGRAPHE Ux2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout raccordement doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3-2-1 - Eau potable

Toute construction qui requière une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le requière sera raccordée au réseau public, lorsqu'il existe et qu'il est adapté. A défaut, un assainissement individuel sera installé.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle:

- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.
- Privilégier la circulation ainsi que le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert.
- Favoriser les revêtements perméables et les zones végétalisées afin de limiter l'imperméabilisation.
- Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration :
 - Lorsque la surface de la parcelle est inférieure à 601m²: création d'un volume de régulation de 2,5m3 minimum, avec un débit de fuite au réseau public régulé par ajutage (diamètre 2,5cm) ou une pompe de 1 l/s.
 - Lorsque la surface de la parcelle est supérieure à 601m², mais inférieure à 1201m²:
 création d'un volume de régulation de 5m3 minimum, avec un débit de fuite au réseau public régulé par ajutage (diamètre 3cm) ou une pompe de 2 l/s.

Article 3-2-5 - Défense incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement du réseau et le très haut débit il sera prévu pour chaque nouvelle construction :

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public.
- Pour les bâtiments à usage collectif, l'installation d'une gaine dans la colonne montante.

CH.3 - PARAGRAPHE Ux3 - DECHETS MENAGERS

Article 3-3-1 - Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.
- Pour un aménagement d'ensemble, les colonnes seront enterrées si la réalisation technique le permet.

ZONE A URBANISER (1AU, AUx, AUL)

Destination de la zone

Les zones 1AU, AUx et AUL comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones 1AU, AUx et AUL font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les secteurs concernés sont :

- <u> 1 Zone 1AU :</u>
 - Secteur de la Plaudrie
- 2 Zone AUx:
 - Secteur des Brosses III
- 3 Zone AUL:
 - o Secteur de la Braquerie

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.

Réseaux et ligne HT:

- Tout maître d'ouvrage et toute entreprise qui envisage de réaliser des travaux à proximité d'ouvrages sous tension gérés par un gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité, à l'obligation, d'appliquer la réglementation en vigueur du 1^{er} juillet 2012.
- Pour l'ensemble des zones AU, les règles de constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages du Réseau de Transport d'Electricité.

Servitudes et installations liées au Gaz:

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

1 - ZONE 1AU

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE 1AU1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits:

- Toutes les constructions incompatibles avec l'habitat, soit les constructions qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravane, de camping-car et d'habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la mise en œuvre d'une construction autorisée dans la zone et supérieur à 2 mètres et d'une superficie supérieure ou égale à 100m².
- Les constructions à usage d'entrepôt d'une emprise au sol supérieure à 100m².
- Les cinémas.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les industries.
- Le comblement des mares.
- Les bâtiments de stockage pour les activités économiques compatibles avec l'habitat.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière

CH.1 - PARAGRAPHE 1AU2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à un service de proximité destiné aux habitants.

CHAPITRE 2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE 1AU1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Hauteur des constructions

- Pour l'habitat individuel : la hauteur maximale est fixée à 3 niveaux habitables.
- Pour l'habitat collectif: la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faitage.

CH.2 - PARAGRAPHE 1AU2: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2-2-1 - Eléments de paysage

- <u>Pour les opérations d'ensemble</u> : sur les aires de stationnement groupé : il est prescrit un arbre de haute tige d'essence locale pour 50 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.

CH.2 - PARAGRAPHE 1AU3: STATIONNEMENT

Article 2-3-1 - Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

Stationnements des véhicules motorisés

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics ; ils seront sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnements non couvertes :
 - leur mutualisation ou regroupement est imposé,
 - les sols devront être traités avec des matériaux drainants.
- <u>Pour les constructions à usage d'habitat</u> : 2 places de stationnement minimum par logement.
- <u>Pour les résidences services et seniors</u> : 1 place de stationnement « visiteur » minimum pour 3 places d'hébergement.

CHAPITRE 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CH.3 - PARAGRAPHE 1AU1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès pourra être imposé en fonction des risques et de la sécurité.
- Cheminements doux: Les emplacements réservés pour des cheminements doux, édifiés sur des voies ou chemins privés existants, conserveront impérativement la possibilité d'être utilisés par les engins agricoles s'ils desservent des parcelles ou s'ils constituent une voie de transit utilisée par les exploitants. Leur aménagement sera compatible avec la circulation agricole.

CH.3 - PARAGRAPHE 1AU2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout raccordement doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3-2-1 - Eau potable

Toute construction qui requière_une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le requière sera raccordée au réseau public, lorsqu'il existe et qu'il est adapté. A défaut, un assainissement individuel sera installé.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

Pour toute opération d'ensemble nouvelle :

- Réaliser une étude de gestion des eaux pluviales, afin de rendre compte du calcul des surfaces actives de la parcelle et de la perméabilité du terrain.
- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

- Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, la gestion des eaux pluviales se fera par la rétention d'un volume d'eau ruisselée, de préférence à ciel ouvert, avant le rejet régulé au réseau de manière à assurer un débit de fuite maximal de 10 l/s/ha.
- Privilégier la circulation ainsi que le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert.
- Favoriser les revêtements perméables et les zones végétalisées afin de limiter l'imperméabilisation.

Article 3-2-5 - Défense incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement du réseau et le très haut débit il sera prévu pour chaque nouvelle construction principale :

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public.
- Pour les bâtiments à usage collectif, l'installation d'une gaine dans la colonne montante.

CH.3 - PARAGRAPHE 1AU3 - DECHETS MENAGERS

Article 3-3-1 - Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.
- Pour un aménagement d'ensemble, les colonnes seront enterrées si la réalisation technique le permet.

2 - ZONE AUX

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE AUx1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits:

- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Le logement, hébergement et les annexes sauf ceux expressément cités au Paragraphe AUx2.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les cinémas.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les industries.
- Le comblement des mares.

CH.1 - PARAGRAPHE AUx2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

 Les logements et annexes dans la mesure où ceux-ci sont liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou du bâtiment principal.

CHAPITRE 2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE AUx1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions pour les activités autorisées dans la zone sera de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 2-1-2 – Implantations des constructions par rapport à la voie et emprise publique

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite entre le domaine public et le domaine privé, excepté pour les locaux destinés au contrôle de l'accès aux lots (poste de contrôle).

Un recul minimal de 10 mètres devra être respecté par rapport à l'alignement du chemin d'exploitation du domaine SNCF Réseau.

Article 2-1-3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit à une distance de 5 mètres de la limite séparative.

CH.2 - PARAGRAPHE AUx2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale, de ses annexes et extension dans le contexte

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 2-2-2 - Eléments particuliers

a) Panneaux solaires

- Ils devront être conçus comme un élément intégré au volume constructif (notamment toiture, auvent, seuil d'entrée, façade, parking...).
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

b) Eléments interdits

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts.
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.
- La teinte « blanc pur » / RAL9010.
- Les teintes vives excepté pour les enseignes et logo.

Article 2-2-3 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

3.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

a) Logement de gardiennage ou de fonction

- Le logement et les annexes s'y rapportant doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction d'activité à laquelle ils se rapportent.

b) Bâtiment d'activités économiques

- Trois teintes maximum seront utilisées pour les façades des bâtiments.
- Les panneaux solaires seront intégrés à la composition architecturale du bâtiment afin de ne pas faire saillie.
- Toutes les citernes ou cuves (récupération d'eau, gaz, ...) seront enterrées ou masquées par une haie vive composée d'essences locales, ou intégrées à la construction afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, les bennes de tout type doivent être filtrées par la disposition des bâtiments ou des éléments de clôture, par l'implantations de haies et/ou des plantations d'arbres.

3.2. Caractéristiques des clôtures

- Les claustras et brises-vues sont interdits sur rue ou espace public.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2.20 mètres.
- Si une clôture est édifiée, elle sera constituée :
 - D'un grillage avec ou sans muret doublé ou non d'une haie vive d'essences variées et locales,

ou

- D'une haie vive d'essences variées et locales.

CH.2 - PARAGRAPHE AUx3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2-3-1 - Espace libre et de pleine terre

- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 800 m² et inférieure à 1000 m², 15% de la parcelle sera perméable.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1000 m² et inférieure à 2000 m², 20% de la parcelle sera perméable.
- Pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 2000 m², 30% de la parcelle sera perméable.

Article 2-3-2 - Eléments de paysage

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.
- Aucune plantation d'arbres de haute tige ne sera faite à moins de 6.00 mètres de la limite légale de la propriété foncière de SNCF Réseau.

CH.2 - PARAGRAPHE AUx4: STATIONNEMENT

Article 2-4-1 - Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

a) Stationnements des véhicules motorisés

- Le stationnement nécessaire à l'activité doit être réalisé en dehors des voies et espaces publics ; ils seront sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnements non couverts :
 - leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé,
 - les sols devront être traités avec des matériaux drainants.
- Le nombre de stationnements sur l'unité foncière doit correspondre à l'activité et à l'importance du projet.

b) Stationnement des vélos

- En cas de constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipés de places de stationnements destinés aux employés, il sera prévu : un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CH.3 - PARAGRAPHE AUx1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une création de voie, la largeur minimale sera de 4 mètres. Elle sera adaptée à la construction et aux activités.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès pourra être imposé en fonction des risques et de la sécurité.
- Cheminements doux: Les emplacements réservés pour des cheminements doux, édifiés sur des voies ou chemins privés existants, conserveront impérativement la possibilité d'être utilisés par les engins agricoles s'ils desservent des parcelles ou s'ils constituent une voie de transit utilisée par les exploitants. Leur aménagement sera compatible avec la circulation agricole.

CH.3 - PARAGRAPHE AUx2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout raccordement doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3-2-1 - Eau potable

Toute construction qui requière une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le requière sera raccordée au réseau public, lorsqu'il existe et qu'il est adapté. A défaut, un assainissement individuel sera installé.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle:

- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.
- Privilégier la circulation ainsi que le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert.
- Favoriser les revêtements perméables et les zones végétalisées afin de limiter l'imperméabilisation.
- Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration :
 - Lorsque la surface de la parcelle est inférieure à 601m²: création d'un volume de régulation de 2,5m3 minimum, avec un débit de fuite au réseau public régulé par ajutage (diamètre 2,5cm) ou une pompe de 1 l/s,
 - Lorsque la surface de la parcelle est supérieure à 601m², mais inférieure à 1201m²:
 création d'un volume de régulation de 5m3 minimum, avec un débit de fuite au réseau public régulé par ajutage (diamètre 3cm) ou une pompe de 2 l/s.

Article 3-2-5 - Défense incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement du réseau et le très haut débit il sera prévu pour chaque nouvelle construction :

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public.
- Pour les bâtiments à usage collectif, l'installation d'une gaine dans la colonne montante.

CH.3 - PARAGRAPHE AUx3 - DECHETS MENAGERS

Article 3-3-1 - Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.
- Pour un aménagement d'ensemble, les colonnes seront enterrées si la réalisation technique le permet.

3 - ZONE AUL

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE AUL1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits:

- Logement, hébergement et locaux accessoires sauf ceux expressément cités au Paragraphe AUL2.
- Les industries.
- Les antennes relais sur pylône.
- Le comblement des mares.
- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière.

CH.1 - PARAGRAPHE AUL2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- Les logements et annexes dans la mesure où ceux-ci sont liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal.

CHAPITRE 2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE AUL1 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2-1-1 - Insertion de la construction principale, de ses annexes et extension dans le contexte

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 2-1-2 - Eléments particuliers

a) <u>Elément interdit</u>

- <u>Clôture</u>: l'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture.

b) Eléments divers

- Les citernes ou cuves (récupération d'eau, gaz, ...) seront enterrées ou habillées par une haie vive composée d'essences locales variées, ou intégrées à la construction afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, les bennes de tout type seront filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantations des haies et/ou des plantations d'arbres.

Article 2-1-3 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

3.1. Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2.20 mètres.
- Si une clôture est édifiée, elle sera constituée soit :
 - D'un grillage doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales variées,

ou

- D'une haie d'essences locales variées.

CH.2 - PARAGRAPHE AUL2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2-2-1 - Eléments de paysage

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit une essence locale pour 75 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.

CH.2 - PARAGRAPHE AUL3: STATIONNEMENT

Article 2-3-1 - Obligations en matière d'aires de stationnement les véhicules motorisés et les vélos

a) Stationnements des véhicules motorisés

- Les stationnements non couverts:
 - leur mutualisation et/ou regroupement est imposé,
 - les sols devront être traités avec des matériaux drainants.
- Le nombre de stationnements sur l'unité foncière doit correspondre à l'activité et à l'importance du projet.

b) Stationnement des vélos

- Il sera prévu : un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CH.3 - PARAGRAPHE AUL1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une création de voie, elle sera adaptée à la construction et aux activités.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès pourra être imposé en fonction des risques et de la sécurité.
- Cheminements doux: Les emplacements réservés pour des cheminements doux, édifiés sur des voies ou chemins privés existants, conserveront impérativement la possibilité d'être utilisés par les engins agricoles s'ils desservent des parcelles ou s'ils constituent une voie de transit utilisée par les exploitants. Leur aménagement sera compatible avec la circulation agricole.

CH.3 - PARAGRAPHE AUL2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout raccordement doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3-2-1 - Eau potable

Toute construction qui requière une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le requière sera raccordée au réseau public, lorsqu'il existe et qu'il est adapté. A défaut, un assainissement individuel sera installé.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

Pour toute opération d'ensemble nouvelle :

- Réaliser une étude de gestion des eaux pluviales, afin de rendre compte du calcul des surfaces actives de la parcelle et de la perméabilité du terrain,
- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.
- Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, la gestion des eaux pluviales se fera par la rétention d'un volume d'eau ruisselée, de préférence à ciel ouvert, avant le rejet régulé au réseau de manière à assurer un débit de fuite maximal de 10 l/s/ha.
- Privilégier la circulation ainsi que le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert.
- Favoriser les revêtements perméables et les zones végétalisées afin de limiter l'imperméabilisation.

Article 3-2-5 - Défense incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement du réseau et le très haut débit il sera prévu pour chaque nouvelle construction :

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public.
- Pour les bâtiments à usage collectif, l'installation d'une gaine dans la colonne montante.

CH.3 - PARAGRAPHE AUL3 - DECHETS MENAGERS

Article 3-3-1 - Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.
- Pour un aménagement d'ensemble, les colonnes seront enterrées si la réalisation technique le permet.

ZONE A URBANISER (2AU)

Destination de la zone

La zone 2AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU pourra se faire par la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Larçay.

Le secteur concerné est le secteur du Valette

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Réseaux et ligne HT:

- Tout maître d'ouvrage et toute entreprise qui envisage de réaliser des travaux à proximité d'ouvrages sous tension gérés par un gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité, à l'obligation, d'appliquer la réglementation en vigueur du 1^{er} juillet 2012.
- Pour l'ensemble des zones U, les règles de constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages du Réseau de Transport d'Electricité.

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque mouvement de terrain doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de terrain (PPRMT), disponible en Annexes du PLU.

Servitudes et installations liées au Gaz:

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité

ZONE 2AU

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE 2AU1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits:

- Toutes les constructions incompatibles avec l'habitat, soit les constructions qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravane, de camping-car et d'habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la mise en œuvre d'une construction autorisée dans la zone et supérieur à 2 mètres et d'une superficie supérieure ou égale à 100m².
- Les constructions à usage d'entrepôt d'une emprise au sol supérieure à 100m².
- Les cinémas.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les industries.
- Les antennes relais sur pylône.
- Le comblement des mares.

CH.1 - PARAGRAPHE 2AU2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à un service de proximité destiné aux habitants.

ZONE AGRICOLE (A)

Destination de la zone

La zone A est une zone équipée ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Seules autorisées en zone Agricole : les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et forestière ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

Le présent règlement est applicable dans la zone agricole du PLU :

- Zone A
- Zone Ap

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Réseaux et ligne HT:

- Tout maître d'ouvrage et toute entreprise qui envisage de réaliser des travaux à proximité d'ouvrages sous tension gérés par un gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité, à l'obligation, d'appliquer la réglementation en vigueur du 1^{er} juillet 2012.
- Pour l'ensemble des zones U, les règles de constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages du Réseau de Transport d'Electricité.

Servitudes et installations liées au Gaz:

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque inondation doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Val de Tours – Val de Luynes (PPRI), disponible en Annexes du PLU.

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque mouvement de terrain doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de terrain (PPRMT) et sols argileux, disponible en Annexes du PLU.

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.

ZONES A, Ap

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE A1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits:

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés au Chapitre 1 Paragraphe A2.
- Il est rappelé que le comblement des mares est interdit.

CH.1 - PARAGRAPHE A2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A sont admis:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA).
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général, notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du présent PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions de l'application des articles 2-1-1 à 2-1-4 du Chapitre 2 suivant.
- La création de chemins dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site.

Dans la zone Ap sont admis :

- Le maintien, la mise aux normes des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la destination de la zone.
- La création de chemins dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

CHAPITRE 2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE A1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Emprise au sol

<u>Extension</u>: L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera limitée à 100 m².

<u>Annexe</u>: Elles seront d'une emprise au sol de 30 m² cumulée à la date d'opposabilité du PLU. Les piscines et leurs locaux techniques ne sont pas concernés par cette règle.

Article 2-1-2 - Hauteur des constructions

- <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>, la hauteur maximale est fixée à 2 niveaux habitables.
- <u>Pour les extensions des habitations</u>, la hauteur maximale sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.
- <u>La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation</u> sera de 3 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère sans jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment d'habitation. Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par cette règle.

Article 2-1-3 - Implantation des constructions sur l'unité foncière

Les annexes des habitations auxquelles elles se rattachent devront s'implanter à moins de 20 mètres de ladite habitation principale.

Les piscines et les locaux techniques associés, devront s'implanter à moins de 20 mètres de ladite habitation principale.

Article 2-1-4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La piscine (plage et bassin) et ses équipements (locaux techniques) seront implantés avec un retrait de 3 mètres minimum.

CH.2 - PARAGRAPHE A2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale, de ses annexes et extension dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage du matériel et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et/ou des plantations d'arbres.
 - Les constructions nouvelles devront s'insérer au plus près du terrain naturel prenant en référence la côte Ngf.

Article 2-2-2 - Organisation des volumes et des éléments constitutifs

a) Panneaux solaires

- Ils devront être conçus comme un élément intégré au volume constructif (notamment toiture, façade...).
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

b) Eléments divers

- Les éléments techniques (boitier, coffre, ...), les climatiseurs, les paraboles individuelles seront intégrées sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte pourra être imposée.
- Les paraboles individuelles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.
- Les vérandas des habitations autorisées dans la zone seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.

Article 4 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et de clôtures

3.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

3.1.1 POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES - BATIMENT

a) Eléments interdits

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts,
- L'emploi des matériaux non destinés à la construction (ex : simili-haies en plastique, tôle ondulée...),
- Les imitations de matériaux telles que les fausses pierres, les faux pans de bois...
- Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
- La teinte « blanc pur » / RAL9010,
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant en façade.

b) Toitures – couvertures

- Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux d'aspect tuile, ardoise, tôle bac acier, panneaux sandwich, panneaux solaires, bois, puis verre ou plastique pour les serres agricoles.

c) Façades

 Quand les constructions sont réalisées ou habillées de bardage bois, celui-ci ne sera ni vernis, ni lasurés brillant. Le bois utilisé sera de type naturel : autoclavé, ou autre processus permettant un traitement en profondeur afin d'être protégé des agressions biologiques.

3.1.2 POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION ET ANNEXES

Eléments interdits

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts.
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.
- Les lucarnes dites « chiens-assis », les lucarnes rampantes et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond).
- La pose losangée à l'exception des motifs décoratifs.
- La teinte « blanc pur » / RAL9010.
- Les teintes vives.

3.1.3 POUR LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES TRADITIONNELLES

Les modénatures seront restaurées au plus proche de leur état d'origine, dans la mesure d'éléments historiques en attestant.

a) <u>Toitures – couvertures</u>

- Les coyaux et les débords de toit seront conservés.
- La couverture de la toiture sera de forme et de teinte d'aspect semblable à l'ardoise ou à la petite tuile plate traditionnelle. Néanmoins, dans le cas de réfection de couverture réalisée avec des tuiles à emboitement, un matériau d'aspect semblable pourra être utilisé.

b) Châssis de toit – lucarne – souche de cheminée

- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie. Ils seront plus hauts que larges, axés sur les ouvertures du niveau inférieur et positionnés en partie basse du pan de toiture.
- Les lucarnes anciennes de mises en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine.
- Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, et respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles (plus haute que large).
- Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être conservées ou restaurées dans leur style d'origine.
- Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

c) Façades

Pour les ensembles maçonnés (pierres de taille, brique, moellons):

- Les pierres de taille destinées à être apparentes seront préservées, restaurées ou remplacées par des pierres de teintes et d'aspect comparables.
- Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter leur état de surface.
- Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparable à celles-ci.
- Les façades constituées à pierres vues seront conservées.
- Les chainages d'angle, les décors et modénatures, les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies doivent rester apparents; ils doivent être restaurées dans leur style d'origine.

Pour les enduits:

- Les enduits seront de ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle « tuffeau de Touraine ». La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit.
- Les enduits devront être réalisés au nu des éléments d'encadrements et des percements (fenêtres et portes).

Les bardages:

- Dans le cas de mise en œuvre de bardages pour des constructions anciennes (rénovation, extension), ceux-ci seront de teintes gris-vert, gris-bleu, ton pierre ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillant.

d) Menuiseries

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. Pour la création d'ouverture, d'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.
- Dans le cadre de volets roulants, les coffres seront dissimulés ou intégrés pour ne pas être visibles.
- La teinte des menuiseries sera, soit: teintes de beige, blanc cassé, rouge sang de bœuf, grisbleu, gris-vert, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, teinte bois.

e) Ferronneries

Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice et de ses éléments de clôture.

3.1.4 POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET CONSTRUCTIONS RECENTES

a) <u>Toitures – couvertures</u>

Pour les constructions principales d'aspect traditionnel (construction récente):

- Dans le cas de pente de toit, celles-ci devront présenter une pente située entre 35° et 45° Pour les constructions non traditionnelles (construction nouvelle):
- Les pentes et les matériaux ne sont pas imposés.

b) Châssis de toit – lucarnes – souches de cheminée

- Dans le cas de toiture à pente :
 - Les châssis de toit devront être encastrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront positionnés en partie basse du pan de toiture.
 - o Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage.

c) Façades

Pour tout type de construction :

Les enduits:

- Les enduits seront de ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle « tuffeau de Touraine ». La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit.
- Les enduits devront être réalisés au nu des éléments d'encadrements et des percements (fenêtres et portes).

Les bardages:

- Dans le cas de mise en œuvre de bardages, ceux-ci pourront être de teintes gris-vert, gris-bleu, ton pierre ou être traités à la chaux dans le cas de bardage bois. Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillant.

d) Menuiserie

- Les coffres des volets roulants seront dissimulés ou intégrés à la construction.
- <u>La teintes des menuiserie sera, soit</u>: teintes de beige, blanc cassé, rouge sang de bœuf, grisbleu, gris-vert, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, teinte bois.

e) Ferronneries

- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice et de ses éléments de clôture.

3.2. Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les règles suivantes.
- Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).
- La clôture sera de type simple et sobre.
 - a. <u>Clôtures en limite de l'espace public</u>:
 - La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 1.50 mètres.
 - Les claustras et les brises vues sont interdits.
 - b. <u>Clôtures en limites séparatives :</u> La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2 mètres.
 - L'édification de murs de clôture est interdite.
 - Si une clôture est édifiée, elle sera constituée :
 - D'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et locales, ou
 - D'une haie vive d'essences variées et locales.

CHAPITRE 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CH.3 - PARAGRAPHE A1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une création de voie, la largeur minimale sera de 3 mètres. Elle sera adaptée à la construction et à l'activité.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès pourra être imposé en fonction des risques et de la sécurité.
- Cheminements doux: Les emplacements réservés pour des cheminements doux, édifiés sur des voies ou chemins privés existants, conserveront impérativement la possibilité d'être utilisés par les engins agricoles s'ils desservent des parcelles ou s'ils constituent une voie de transit utilisée par les exploitants. Leur aménagement sera compatible avec la circulation agricole.

CH.3 - PARAGRAPHE A2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout raccordement doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3-2-1 - Eau potable

Toute construction qui requière une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le requière sera obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe. A défaut, un assainissement individuel sera installé.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

Pour le bâtiment principal :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public, s'il existe à proximité.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante ...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.
- Privilégier la circulation ainsi que le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert.
- Favoriser les revêtements perméables et les zones végétalisées afin de limiter l'imperméabilisation.

Article 3-2-5 - Défense incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement du réseau et le très haut débit il sera prévu pour chaque nouvelle construction principale excepté pour les bâtiments d'exploitation agricole et CUMA:

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- Pour les bâtiments à usage collectif, l'installation d'une gaine dans la colonne montante.

CH.3 - PARAGRAPHE A3 - DECHETS MENAGERS

Article 3-3-1 - Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.
- Pour un aménagement d'ensemble, les colonnes seront enterrées si la réalisation technique le permet.

ZONE NATURELLE et FORESTIERE (N)

Destination de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le présent règlement est applicable dans la zone naturelle du PLU :

Zone N

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Réseaux et ligne HT:

- Tout maître d'ouvrage et toute entreprise qui envisage de réaliser des travaux à proximité d'ouvrages sous tension gérés par un gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité, à l'obligation, d'appliquer la réglementation en vigueur du 1^{er} juillet 2012.
- Pour l'ensemble des zones U, les règles de constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages du Réseau de Transport d'Electricité.

Servitudes et installations liées au Gaz:

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque inondation doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Val de Tours – Val de Luynes (PPRI), disponible en Annexes du PLU.

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque mouvement de terrain doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de terrain (PPRMT) et sols argileux, disponible en Annexes du PLU.

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE N1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits:

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés au Chapitre 1 Paragraphe N2.
- Il est rappelé que le comblement des mares est interdit.

CH.1 - PARAGRAPHE N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations, nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site et dans les conditions de l'application du Chapitre 2 Paragraphe N1 Articles 1, 2, 3.
- La réhabilitation, mise aux normes et reconstruction des bâtiments existants à conditions d'avoir une emprise au sol et une hauteur inférieures à l'existant.

CHAPITRE 2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE N1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Emprise au sol

Extension: L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera limitée à 100 m².

Annexe: Elles seront d'une emprise au sol de 30 m² cumulée à la date d'opposabilité du PLU. Les piscines et leurs locaux techniques ne sont pas concernés par cette règle.

Article 2-1-2 - Hauteur des constructions

- Pour les constructions d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 2 niveaux habitables.
- <u>Pour les extensions des habitations</u>, la hauteur maximale sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.
- <u>La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation</u> sera de 3 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation. Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par cette règle.

Article 2-1-3 - Implantation des constructions sur l'unité foncière

Les annexes des habitations auxquelles elle se rattachent, devront s'implanter à moins de 20 mètres de ladite habitation.

Les piscines et les locaux techniques associés, devront s'implanter à moins de 20 mètres de ladite habitation principale.

Article 2-1-4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La piscine (plage et bassin) et ses équipements (locaux techniques) seront implantés avec un retrait de 3 mètres minimum.

CH.2 - PARAGRAPHE N2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

❖ POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale, de ses annexes et extension dans le contexte

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 2-2-2 - Organisation des volumes et des éléments constitutifs

a) Panneaux solaires

- Ils devront être conçus comme un élément intégré au volume constructif (notamment toiture, façade...).
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

b) Eléments divers

- Les éléments techniques (boitier, coffre, ...), les climatiseurs, les paraboles individuelles seront intégrées sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte pourra être imposée.
- Les paraboles individuelles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.
- Les vérandas des habitations autorisées dans la zone seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.

Article 3 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et de clôtures

3.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

3.1.1 POUR LES CONSTRUCTIONS FORESTIERES – BATIMENT D'ACTIVITES / HANGAR

a) Eléments interdits

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts,
- L'emploi des matériaux non destinés à la construction (ex : simili-haies en plastique, tôle ondulée...),
- Les imitations de matériaux telles que les fausses pierres, les faux pans de bois...
- Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
- La teinte « blanc pur» / RAL9010.
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant en façade.

b) Toitures – couvertures

- Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux d'aspect tuile, ardoise, tôle bac acier, panneaux sandwich, panneaux solaires, bois, puis d'aspect verre et plastique pour les serres agricoles.

c) <u>Façades</u>

- Quand les constructions sont réalisées ou habillées de bardage bois, celui-ci ne sera ni vernis, ni lasurés brillant. Le bois utilisé sera de type naturel : autoclavé, ou autre processus permettant un traitement en profondeur afin d'être protégé des agressions biologiques.

3.1.2 POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION ET ANNEXES

Eléments interdits

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts.
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.
- Les lucarnes dites « chiens-assis », les lucarnes rampantes et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond).
- La pose losangée à l'exception des motifs décoratifs.
- La teinte « blanc pur » / RAL9010.
- Les teintes vives.

3.1.3 POUR LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES TRADITIONNELLES

Les modénatures seront restaurées au plus proche de leur état d'origine, dans la mesure d'éléments historiques en attestant.

a) <u>Toitures – couvertures</u>

- Les coyaux et les débords de toit seront conservés.
- La couverture de la toiture sera de forme et de teinte d'aspect semblable à l'ardoise ou à la petite tuile plate traditionnelle. Néanmoins, dans le cas de réfection de couverture réalisée avec des tuiles à emboitement, un matériau d'aspect semblable pourra être utilisé.

b) Châssis de toit – lucarne – souche de cheminée

- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie. Ils seront plus hauts que larges, axés sur les ouvertures du niveau inférieur et positionnés en partie basse du pan de toiture.
- Les lucarnes anciennes de mises en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine.
- Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, et respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles (plus haute que large).
- Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être conservées ou restaurées dans leur style d'origine.
- Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

c) Façades

Pour les ensembles maçonnés (pierres de taille, brique, moellons):

- Les pierres de taille destinées à être apparentes seront préservées, restaurées ou remplacées par des pierres de teintes et d'aspect comparables.
- Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter leur état de surface.
- Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparable à celles-ci.
- Les façades constituées à pierres vues seront conservées.
- Les chainages d'angle, les décors et modénatures, les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies doivent rester apparents ; ils doivent être restaurées dans leur style d'origine.

Pour les enduits:

- Les enduits seront de ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle « tuffeau de Touraine ». La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit.
- Les enduits devront être réalisés au nu des éléments d'encadrements et des percements (fenêtres et portes).

Les bardages:

- Dans le cas de mise en œuvre de bardages pour des constructions anciennes (rénovation, extension), ceux-ci seront de teintes gris-vert, gris-bleu, ton pierre ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillant ; ils pourront être d'aspect naturel.

d) Menuiseries

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. Pour la création d'ouverture, d'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.
- Dans le cadre de volets roulants, les coffres seront dissimulés ou intégrés pour ne pas être visibles.
- <u>La teinte des menuiseries sera, soit</u>: teintes de beige, blanc cassé, rouge sang de bœuf, grisbleu, gris-vert, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, teinte bois.

e) Ferronneries

- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice et de ses éléments de clôture.

3.1.4 POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET CONSTRUCTIONS RECENTES

a) <u>Toitures – couvertures</u>

Pour les constructions principales d'aspect traditionnel (construction récente):

- Dans le cas de pente de toit, celles-ci devront présenter une pente située entre 35° et 45° Pour les constructions non traditionnelles (construction nouvelle):
- Les pentes et les matériaux ne sont pas imposés.

b) Châssis de toit – lucarnes – souches de cheminée

- Dans le cas de toiture à pente :
 - Les châssis de toit devront être encastrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront positionnés en partie basse du pan de toiture.
 - o Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage.

c) Façades

Pour tout type de construction :

Les enduits:

- Les enduits seront de ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle « tuffeau de Touraine ». La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit.
- Les enduits devront être réalisés au nu des éléments d'encadrements et des percements (fenêtres et portes).

Les bardages:

- Dans le cas de mise en œuvre de bardages, ceux-ci pourront être de teintes gris-vert, gris-bleu, ton pierre ou être traités à la chaux dans le cas de bardage bois. Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillant ; ils pourront être d'aspect naturel.

d) Menuiserie

- Les coffres des volets roulants seront dissimulés ou intégrés à la construction.
- <u>La teinte des menuiseries sera, soit</u>: teintes de beige, blanc cassé, rouge sang de bœuf, grisbleu, gris-vert, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, teinte bois.

e) Ferronneries

- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice et de ses éléments de clôture.

3.2. Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les règles suivantes.
- Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).
- La clôture sera de type simple et sobre.
 - a. <u>Clôtures en limite de l'espace public</u>:
 - La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 1.50 mètres.
 - Les claustras et les brises vues sont interdits.
 - b. <u>Clôtures en limites séparatives :</u> La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2 mètres.
 - L'édification de murs de clôture est interdite.
 - Si une clôture est édifiée, elle sera constituée :
 - D'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et locales, ou
 - D'une haie vive d'essences variées et locales.

CHAPITRE 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CH.3 - PARAGRAPHE N1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une création de voie, la largeur minimale sera de 3 mètres. Elle sera adaptée à la construction et à l'activité.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès pourra être imposé en fonction des risques et de la sécurité.
- Cheminements doux: Les emplacements réservés pour des cheminements doux, édifiés sur des voies ou chemins privés existants, conserveront impérativement la possibilité d'être utilisés par les engins agricoles s'ils desservent des parcelles ou s'ils constituent une voie de transit utilisée par les exploitants. Leur aménagement sera compatible avec la circulation agricole.

CH.3 - PARAGRAPHE N2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout raccordement doit être conforme à la règlementation en vigueur.

Article 3-2-1 - Eau potable

Toute construction qui requière une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

Toute construction qui le requière doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le requière sera obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe. A défaut, un assainissement individuel sera installé.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

Pour le bâtiment principal :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public, s'il existe à proximité.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante ...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.
- Privilégier la circulation ainsi que le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert.
- Favoriser les revêtements perméables et les zones végétalisées afin de limiter l'imperméabilisation.

Article 3-2-5 - Défense incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement du réseau et le très haut débit il sera prévu pour chaque nouvelle construction principale excepté pour les bâtiments d'exploitation agricole et CUMA:

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- Pour les bâtiments à usage collectif, l'installation d'une gaine dans la colonne montante.

CH.3 - PARAGRAPHE N3 - DECHETS MENAGERS

Article 3-3-1 - Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.
- Pour un aménagement d'ensemble, les colonnes seront enterrées si la réalisation technique le permet.

TITRE II

Listes des emplacements réservés



N° ER	Objet de la reservation	Beneficiaire	Surface	N° Parcelles	SECTION CADASTRALE
1	Aménagement du carrefour des VC1 et VC3	commune	1313 m²	162-1691-1692	oc
2	Création / extension du cimetière	commune	18933 m²	33-34	ZC
3	Création d'un chemin de circulations douces de 4.00 mètres de largeur (du Castellum à Rochehameau)	commune	2026 m²	421-470-471- 467-464-463- 462-461-460- 1139-458-452	ОВ
4	Création d'un chemin de circulations douces de 2.00 mètres de largeur (Les Grands Champs)	commune	726 m²	1216	ОВ
5	Création d'un chemin de circulations douces de 4.00 mètres de largeur (Les Brosses)	commune	396 m²	132-135-1483- 1489	OC
6	Aménagement du carrefour rue de la Bergerie et rue du Val Joli	commune	362 m²	1825	ОВ
7	Aménagement du centre commercial	commune	956 m²	945-946	ОВ
8	Aménagement du carrefour rue de la Pardonnerie et rue du Carroi	commune	1151 m²	78 1071 - 1731	OC OB
9	Aménagement de voirie	commune	1312 m²	0063	ZE
10	Aménagement d'un bassin de régulation	commune	717 m²	10	OC
11	Aménagement d'un bassin de régulation	commune	1545 m²	2016-2017-2018	OC

ANNEXE I

<u>Définitions au sens du présent</u> règlement d'urbanisme de Larçay



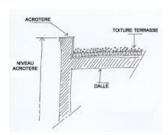
\triangleright A

Abords: Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Abri de jardin : Construction annexe inférieure à 9m², destinée uniquement au stockage de matériau, outils ou petits mobiliers de jardin.

Accès: L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère : Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



Affouillement: Action de creuser le sol.

Alignement: C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe: construction non accolée à l'habitation principale. Ex: serre de jardin, garage, abris de jardin, ...

Aplomb de la façade : Au droit de la façade.

Arbre de haute tige: Arbre d'au moins 1,80 mètre jusqu'aux premières branches.

Arbre remarquable: Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage urbain, justifiant sa préservation et son intégration au projet de construction.

Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladies ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort. Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégrité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé, et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver les arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de construction à moins de 5.00 mètres de l'axe de leur tronc. Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe. Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité ou de son impact visuel.



Baie : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

Bardage: Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

Barreaudage: ensemble de barreaux d'un ouvrage de serrurerie ou de ferronnerie. <u>Exemples de barreaudage: source web</u>



Brise-vue : panneaux occultants (PVC, matière de l'industrie plastique, toile, canisse...) installés à l'extérieur de l'habitat, généralement pour édifier des clôtures.

Exemples de brise-vue : source web





Camping (Habitation Légère de Loisirs, camping car, caravanes): Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière / gravière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Chapeau de mur / chaperon : Le chaperon protège le mur et facilite l'écoulement des eaux de ruissellement. Le chaperon est « en dos d'âne » lorsqu'il a deux pentes. Un mur qui n'a pas de chaperon a une simple arase.

Châssis de toit : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant), et/ou projection panoramique.

Chaussée : partie (s) de la route utilisée (s) pour la circulation des véhicules (Article R110-2 du code de la route).

Chemins ruraux : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre ler du titre II du livre ler du code rural et de la pêche maritime. (Article L. 161-1 du code de la route.)

Claustra : c'est une paroi ajourée qui sépare deux espaces, en général intérieur et extérieur. Les claustras sont utilisés également pour les clôtures.

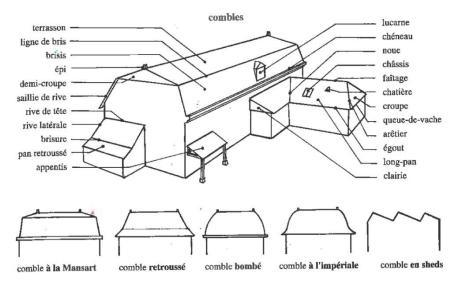
Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle peut alors être édifiée en limite séparative des deux propriétés).

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - jardin, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Clôture agricole et forestière : clôture nécessaire à l'activité de l'exploitation.

Combles : Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Source: Dicobat



Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

Construction annexe: Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Ce n'est pas une habitation principale, ni une activité principale.

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Règlement écrit / Annexe I / Liste des emplacements réservés

Construction enterrée : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction ancienne traditionnelle : Construction de type maçonnée qui fut réalisée à partir de matériaux issus des ressources locales et ayant contribuée à l'identité du patrimoine local.





Photo V. Duchiron - Larçay

Photo S. Bondoux- Larçay

Construction récente : construction principale d'aspect traditionnelle qui tend à reproduire le même aspect extérieur que la construction ancienne traditionnelle. PHOTO





Construction nouvelle: construction non traditionnelle, souvent nommée « maison contemporaine » ou « maison d'architecte ».

<u>Exemples non issus de Larçay: source web</u>







Coyau: Élément de charpente fixé en partie basse d'un chevron et le prolongeant sur la saillie de l'entablement afin de rejeter les eaux de pluie loin de la maçonnerie ; il peut être droit ou en queue de vache. Le coyau a pour effet d'adoucir la pente du versant du toit au niveau de l'égout.





Eaux pluviales: sont les eaux de pluie, de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées: Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus d'activités artisanales, commerciales ou industrielles).

Echarpe : Pièce de bois disposée en biais, pour relier entre eux plusieurs éléments verticaux. L'écharpe est souvent utilisée pour rigidifier les panneaux de porte ou de volets.

Egout de toiture : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Emprises publiques : Tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics...

Ensemble de constructions : Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; posé à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Energies renouvelables: (EnR en abrégé) Source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine (énergie solaire, éolienne, géothermie, ...).

Équipements techniques: Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, d'unités centrales de climatisation, de cheminées, de silos, ...

Espaces boisés classés: Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, à conserver qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Règlement écrit / Annexe I / Liste des emplacements réservés

Espaces de pleine terre : Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée ou plantée et traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

Espaces libres : Surface au-dessus du sol, non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

Epannelage: En urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Il représente la ligne haute du gabarit des constructions.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.



Façade: Face verticale en élévation d'un bâtiment.

Faîtage: Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Ferme : Dans une charpente, ouvrage triangulaire placé verticalement dans l'axe transversal d'une construction.

Ferronnerie: Eléments réalisés en fer.



Gabarit: Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

Garde-corps : Barrière établie le long du tablier d'un pont, le long d'une terrasse élevée ou en bordure d'un plancher de travail, pour empêcher les chutes des personnes dans le vide.

Gaz à Effet de Serre (GES): Composés chimiques naturellement présents dans l'atmosphère qui emprisonnent une partie de la chaleur solaire, réchauffant la surface de la Terre. L'activité humaine augmente considérablement leur concentration, ce qui provoque un réchauffement global et anormal et contribue au changement climatique. Les principaux gaz à effet de serre sont l'ozone, le gaz carbonique, et le méthane.



Habitat collectif : Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble.

Habitat individuel : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.



Impasse: Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.



Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue:

- Les limites latérales situées entre deux propriétés,
- Les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Locaux accessoires : On considère comme locaux accessoires à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une piscine.

Logement intermédiaire : bâtiment proposant des logements avec des entrées individuelles pour chaque logement et souvent pourvu d'un jardin et/ou d'un balcon par logement. Exemples non issus de Larçay :



Photo V. Duchiron - Acigné



Source web

Logement collectif : type d'habitat rassemblant plusieurs logements avec une entrée et des parties communes au sein du même édifice.



Photos V. Duchiron - Acigné



Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Règlement écrit / Annexe I / Liste des emplacements réservés

Lotissement / opération groupée : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux (eau, électricité, assainissement, télécommunication, ...).

Lucarnes : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.



Maison de ville : appelée également « maison en bande » ou « maison mitoyenne », la maison de ville se caractérise par une façade sur un espace public et un ou plusieurs murs mitoyens avec les maison voisines.



Matériaux drainants/revêtements perméables : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux.

Modénature: Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

Mur bahut : On donne ce nom à des murs qui relient à leur base des colonnes. Ils sont souvent destinés à empêcher de voir ce qui se passe à l'intérieur.



Niveau : Étages constituant un ensemble construit, y compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 4 niveaux = R + 3 étages ou R + 2 + combles.



Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Règlement écrit / Annexe I / Liste des emplacements réservés

Ouvrages techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, cheminées, silos, ...



Panneaux solaires : un panneau solaire est un dispositif technologique énergétique solaire à base de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, destiné à convertir le rayonnement solaire en énergie thermique ou électrique.

Pavage: Surface portante constituée par des pavés ou des blocs artificiels juxtaposés.

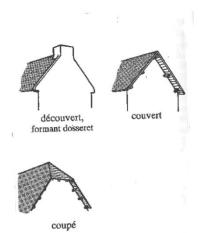
Pierre de taille : Pierre dont toutes les faces sont dressées, c'est-à-dire taillées, pour obtenir des plans plus ou moins parfaits. Cette pierre est utilisée pour la construction.

Pergolas: Construction généralement en bois qui peut servir de support aux plantes grimpantes.

Persienne: Contrevent en bois ou en métal, constitué d'un cadre et de lamelles horizontales.

Personne à Mobilité Réduite (PMR): Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple: personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau international validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (source: CERTU)

Pignon: Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : Dicobat

Plancher: Paroi horizontale constituant le sol d'un niveau.

Pleine terre : Un espace est considéré de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol.

Préau: Partie couverte et ouverte sur l'extérieur située dans une cour, un espace public.



Ragréage : Opération consistant à mettre un enduit de finition sur une surface maçonnée brute, neuve ou restaurée dans le but de l'aplanir. Elle s'appuie sur des mortiers (prêts à gâcher) qui rattrapent les imperfections et les dénivelés.

Recul / retrait : C'est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement par rapport à la limite de ces espaces.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination du bâtiment.

Réseau de chaleur urbain ou unité de chaleur: Système de distribution de la chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers. La constitution d'un RC nécessite de prévoir l'emplacement suffisant pour l'unité de production de chaleur, le stockage et sa desserte correcte. Les RC sont des dispositifs d'aide au développement des énergies renouvelables locales (bois-énergie, géothermie, biomasse (biogaz), ...).

La chaleur est produite par une unité de production et transportée par un fluide caloporteur (eau surchauffée, vapeur d'eau sous pression, ...) dans les lieux de consommation :

- Logements;
- Bâtiments publics (scolaire, hospitalier...);
- Immeubles de bureaux ;
- Industrie;
- ..

Retrait / recul : C'est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement par rapport à la limite de ces espaces.

Rez-de-Chaussée : Niveau d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.



Servitudes : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- D'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- D'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) et le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel: Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Souche de cheminée : Partie extérieure du conduit de cheminée, visible sur le toit. Un chapeau ou un mitron la protège des intempéries et favorise l'évacuation des fumées.

Plan Local d'Urbanisme de Larçay – Règlement écrit / Annexe I / Liste des emplacements réservés

Sous-sol : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Stationnement aérien : Stationnement ouvert, non couvert ou couvert par une pergola ou un préau.



Terrain ou unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain d'assiette: Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Terrain naturel: Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture: C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction.

Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.



Unité de chaleur : voir réseau de chaleur.

Unité foncière : C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales contigües.



Volet: voir persienne

Voie / Voirie de circulation : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. (Article R110-2 du code de la route).

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, véhicule à moteur, ...).

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Volume constructif: c'est la quantité globale (3 dimensions) d'une construction.

