

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE N :

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels et forestier.

IDENTIFICATION :

La zone N identifie à Parçay-Meslay, l'ensemble des milieux d'intérêt patrimonial (naturel, paysager, architectural...) que sont notamment les bois de Château Gaillard, les boisements des coteaux des vallées des Ruers et du Calvaire, les boisements de la vallée de la Bédoire, à la Quillonnière, les bois et les abords de la Grange de Meslay et les bois de la Gibellerie....

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

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.

85

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques technologiques liés au **pipeline Monnaie/Parçay-Meslay** générant une servitude d'utilité publique.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière** faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pouvant limiter l'autorisation et la nature des constructions et installations autorisées ainsi que les modalités d'assainissement des eaux usées (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'A10 et de 250 m de part et d'autre de la RD910, **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Annexes du dossier de PLU).

Cette zone borde des sections de la RD910 et de l'A10, voies classées à grande circulation. Elle est donc dans ce cas soumise à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD910 et 100 m par rapport à l'axe de l'A10, sauf exceptions (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; bâtiments d'exploitation agricole ; réseaux d'intérêt public).

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives. Toutefois, il y est créé des secteurs réglementaires afin d'y introduire une certaine souplesse, selon les contextes, **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :

- **le secteur Na** : secteur identifiant la base aérienne et permettant son évolution ;
- **le secteur Nc** : secteur identifiant les coteaux boisés de l'agglomération et permettant leur protection et valorisation ;
- **le secteur Ni** : secteur identifiant les sites de loisirs du bourg (parc de la Grande Maison et aire de loisirs) et leur permettant une valorisation encadrée ;
- **le secteur Ne** : secteur identifiant les équipements liés aux services publics et collectifs implantés dans un contexte naturel ou agricole et permettant leur évolution.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Au-delà de l'encadrement strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et ne pas compromettre les activités agricoles ou forestières existantes ou à venir.

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol. **En outre, pour les anciennes marnières identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des points d'eau.

86

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

1 - RAPPELS

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain. Les clôtures à usage agricole et forestier ne sont pas soumises à déclaration.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

et, sous réserve, dans l'ensemble du secteur Nc, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la préservation et à la valorisation de l'urbanisation de coteau ;

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

- l'extension mesurée des cavités existantes, sous réserve
 - ⇒ de prendre en compte le risque de mouvements de terrains liés au coteau et à la présence de cavités et de ne pas remettre en cause la stabilité du coteau et des cavités,
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- le changement de destination à usage d'habitation (logements, gîte, chambre d'hôtes...), de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs), d'activité agricole, d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux des cavités existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - ⇒ de prendre en compte le risque de mouvements de terrains liés au coteau et à la présence de cavités et de ne pas remettre en cause la stabilité du coteau et des cavités,
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur, et à condition de prendre en compte le risque de mouvements de terrains liés au coteau et à la présence de cavités et de ne pas remettre en cause la stabilité du coteau et des cavités et qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

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

- les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, etc.) ou des protections qu'elles doivent susciter (captage d'alimentation en eau potable, bassin de gestion des eaux pluviales...);
- les changements de destination des constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...);

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

- les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable,
- les abris ouverts pour animaux sous réserve que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des abris soit inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

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

- les constructions et installations nécessaires à une base aérienne militaire et à un aéroport civil ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs) existants (site MétéoFrance) ;

- les abris ouverts pour animaux sous réserve que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des abris soit inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- sont admises, dans le reste de la zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière ;
- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve :
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - ⇒ et que :
 - si la construction existante est d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30 m² au maximum,
 - si la construction existante est d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- la construction d'annexes à l'habitation (garage, abris de jardin, piscines...) sous réserve :
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des annexes soit inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière sauf dans le cas des piscines et de leur couverture pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
 - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes...), de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs), d'activité agricole ou forestière, d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - ⇒ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

88

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu par une servitude de passage.

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

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

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

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

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

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

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

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

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

Eaux de piscine :

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

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

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

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

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

- **Par rapport à la RD910 et à l'A10, voies classées à grande circulation :**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la RD910 et de 100 m de l'axe de l'A10.

2 - EXCEPTIONS :

Cette règle ne s'applique pas :

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

- **Par rapport aux autres routes**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée,
- soit avec un retrait minimal de 0.80 m par rapport à l'alignement de ces voies.

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

2 - EXCEPTION :

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

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

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

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

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

2 - EXCEPTION :

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

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

Non règlementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans l'ensemble des secteurs Na, Nc, Ni et Ne : pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas règlementée à l'article N-2, l'emprise au sol maximale des constructions après une ou plusieurs constructions successives doit rester inférieure à 10% de la surface du terrain (unité foncière située dans le secteur règlementaire concerné).

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

91

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Au sein du secteur Nc, Ni et Ne : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Dans le secteur Na et le reste de la zone :

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

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

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

1 - GENERALITES

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

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

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)⁹. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

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

92

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. FAÇADES

Aspect

- Pour les constructions à usage forestier :

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur ou situées sur un point topographique haut, sans écran végétal à proximité, un bardage de teinte moyenne s'accordant avec l'environnement (nuances de gris et beiges moyens) pourra être choisi.

⁹ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

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

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

- Pour les autres constructions :

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

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

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu ou être traités à la chaux dans le cas des bardages bois. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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

Ouvertures et menuiseries

Les constructions à usage forestier ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

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

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

93

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

4 - TOITURES

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

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

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :**

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

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :**

- Pour les constructions à usage forestier :

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

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

- Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée, à condition de suivre la référence au bâti traditionnel en termes de volumétrie et d'implantation. Les toitures terrasse sont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

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

- ⇒ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇒ les matériaux de toiture seront d'aspect et de qualité similaire à l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge ;
- ⇒ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

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

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

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

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

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

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

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

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

7 - CLOTURES

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

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

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.80 m, à l'exception des murs plein qui n'excéderont pas 1.20 m s'ils sont édifiés en limite de la voie publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.80 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Si une clôture donnant sur la voie publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.20 m, sans excéder 1.80 m,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

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

- d'un mur plein,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

95

Que la clôture soit édifiée sur la voie publique ou en limite séparative :

- il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage ;
- l'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect ;
- les éléments en bois autres que les poteaux seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants ;
- la teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

8 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PROTÉGER :

- **le parc de la Grand Maison et les anciennes marnières** identifié au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés.

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

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité paysagère du site.

- **la végétation de coteau** identifiée au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doit être conservée.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement sa configuration (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés ou de risque de fragilisation du coteau ou de zones sous-cavées, dûment justifiés.

9 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu' « espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges...).

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

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