

Département d'Indre-et-Loire

COMMUNE DE CERELLES



Révision du Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT



Révision générale du POS en PLU prescrite le 11 septembre 2014
P.L.U. arrêté le 25 octobre 2016
P.L.U. mis à l'enquête publique le 7 février 2017
P.L.U. approuvé le 9 mai 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 9 mai 2017



SOMMAIRE

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME	1
TITRE I – LES ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	21
TITRE II – LES ZONES A URBANISER.....	27
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....	29
TITRE III – LA ZONE AGRICOLE	37
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	39
TITRE IV – LA ZONE NATURELLE	47
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	49

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

A intégrer lors de l'adoption de l'arrêté du ministre en charge de l'urbanisme

TITRE I – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale dense du centre-bourg de Cérelles, caractérisée par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques :**

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières
- Industrie
- Entrepôt

ARTICLE UA 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UA1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) et de ne pas générer de nuisances (odeur, bruit, etc.)

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles et l'aménagement des constructions existantes devront contribuer à préserver le front bâti caractérisant le cœur de bourg (soit par la construction elle-même, en façade ou en pignon, soit par un mur).

Des ruptures dans le front bâti pourront être admises uniquement dans le cas de la création d'un accès à la parcelle ou de la création d'ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

Lorsque le front bâti est assuré en bordure de voie ou d'emprise ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des constructions sur la parcelle est libre.

2- Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction nouvelle ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE UA 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, la teinte des façades devra être de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas/verrières pourront être de même teinte ou de teinte foncée.

Des teintes vives ou soutenues pourront être admises pour les façades commerciales ou pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les abris de jardins jusqu'à 12m² ne sont pas soumis à des règles de couleur de façade, à l'exception du blanc pur qui reste interdit.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

En cas de rénovation d'une construction existante, les éléments de modénatures et détails architecturaux (encadrement des ouvertures, corniches, etc.) devront être conservés voire restaurés.

Ouvertures :

En façade sur rue ou lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les ouvertures des façades respecteront une dimension plus haute que large. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines, aux constructions à usage commercial ou professionnel, aux garages.

Menuiseries:

Les couleurs des menuiseries et des volets, tant en façade qu'en toiture, devront être de teinte claire.

Les volets roulants dont le coffre est apparent sont interdits.

2- Toitures

Les toitures des constructions principales d'habitation devront respecter des pentes comprises entre 35° et 50°. En cas de restauration ou extension, la pente pourra être différente à condition de respecter la pente initiale de la construction.

Les toitures-terrasses (sauf toitures végétalisées) sont interdites pour les habitations. Elles seront admises pour les constructions annexes ou dans le cas d'une extension.

Pour les abris de jardins jusqu'à 12m², les matériaux ondulés ou brillants sont interdits.

Pour les autres constructions, les matériaux de toiture seront les suivants:

- Ardoises naturelles ou artificielles d'aspect et de forme identiques
- Tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction. Ils ne feront pas saillie dans le pan de toit. Les joints devront être de couleur noire.

Les lucarnes dites « rampantes » ou « en chien-assis » sont interdites.

3- Clôtures

Les murs de clôture existants réalisés en matériaux traditionnels (murs anciens en pierre) sont à conserver. Si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour la création d'un accès.

En limite de la voirie, les clôtures seront réalisées:

- Soit en mur plein réalisé en pierre jointoyées ou en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment principal,
- Soit par un muret surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté côté parcelle privée.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas règlementées.

Les piliers et portails ne sont pas compris dans la hauteur de la clôture.

4- Installations diverses

L'implantation des pompes à chaleur, récupérateur d'eau pluviales, ... se fera préférentiellement de manière à limiter les nuisances sonores et visuelles pour le voisinage.

ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Adaptation au sol:

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de

terres n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés riveraines

2- Plantations :

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction de ces éléments.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie:

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.

3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les rejets de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à

l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB correspond à la zone d'extension de l'urbanisation du centre-bourg, à vocation principale d'habitat. Elle inclue également la zone urbanisée de Langennerie. Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées). Elle se caractérise par du bâti à dominante pavillonnaire.

Au sein de la zone UB, plusieurs secteurs de densification sont identifiés sur les plans de zonage par une trame et par une dénomination particulières (secteurs d'OAP).

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques :**

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières
- Industrie
- Entrepôt

ARTICLE UB 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UB1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) et de ne pas générer de nuisances (odeur, bruit, etc.)

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions doivent respecter les principes d'aménagement et de programmation adoptés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. dossier OAP n°3).

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, le nombre de logements prévus au sein de chaque secteur devra être compatible avec la densité affichée au sein du tableau de programmation figurant dans les OAP (cf. dossier OAP n°3).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction nouvelle ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE UB 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, la teinte des façades devra être de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas/verrières pourront être de même teinte ou de teinte foncée. Des teintes vives ou soutenues pourront être admises pour les façades commerciales ou pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les abris de jardins jusqu'à 12m² ne sont pas soumis à des règles de couleur de façade, à l'exception du blanc pur qui reste interdit.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) pourront être autorisées, sous réserve d'une justification architecturale.

2- Toitures

Pour les abris de jardins jusqu'à 12m², les matériaux ondulés ou brillants sont interdits.

Pour les autres constructions, les matériaux de toiture seront les suivants:

- Ardoises naturelles ou artificielles d'aspect et de forme identiques
- Tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture

terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), sous réserve d'une justification architecturale.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction. Ils ne feront pas saillie dans le pan de toit. Les joints devront être de couleur noire.

Les lucarnes dites « rampantes » ou « en chien-assis » sont interdites.

3- Clôtures

En limite de voirie, les clôtures seront réalisées:

- Soit en mur plein réalisé en pierre jointoyées ou en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment principal, ne dépassant pas 1,60 mètre,
- Soit par un muret surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, ne dépassant pas 1,60 mètre,
- Soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté côté parcelle privée, ne dépassant pas 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas réglementées.

Les piliers et portails ne sont pas compris dans la hauteur de la clôture.

4- Installations diverses

L'implantation des pompes à chaleur, récupérateur d'eau pluviales, ... se fera préférentiellement de manière à limiter les nuisances sonores et visuelles pour le voisinage.

ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Adaptation au sol:

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de terres n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés riveraines

2- Plantations :

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

3- Haies à préserver :

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un tracé particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'une suppression autorisée, elle devra être compensée par la replantation d'un linéaire au moins équivalent.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction de ces éléments.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie:

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.

3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les rejets de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à

l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UC est une zone destinée à l'implantation des activités artisanales. Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques :**

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UC, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporterait des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

ARTICLE UC 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UC1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - . qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité,
 - . qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage et /ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - . que leur surface soit limitée à 30m² de surface de plancher, sans pouvoir excéder 10% de l'emprise au sol du bâtiment d'activité.

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD28.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles n'est pas règlementée.

ARTICLE UC 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Adaptation au sol:

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

2- Plantations:

Des plantations devront être réalisées sur les parcelles existantes en façades nord et ouest de la zone UC comme indiqué par une trame spécifique sur les documents graphiques.

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction de ces éléments.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie:

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

ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les eaux de process industriel devront être déconnectées du réseau public d'eau potable.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Notamment, les eaux usées liées au process industriel devront être traitées avant tout rejet au réseau public d'assainissement.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter

les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

TITRE II – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, éventuellement accompagnés de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

La zone 1AUh est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

■ Destination de la zone

La zone 1AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques :**

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

Une partie de la zone est concerné par un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines. Au lieu-dit Le Petit Vouvray, conformément à l'étude du syndicat intercommunal « Cavités 37 » annexée au rapport de présentation, les dispositions suivantes s'appliquent :

En zone orange: si la constructibilité des terrains est éventuellement envisageable, toute construction devra au préalable être assortie d'une étude géotechnique qui comportera un volet « recherche de cavités souterraines » basé sur des sondages profonds exécutés au droit des ouvrages.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone 1AUh, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporterait des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

Les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières
- Industrie
- Entrepôt

ARTICLE 1AUh 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUh1 ainsi que, sous conditions, les constructions, installations et activités rattachées aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...) et de ne pas générer de nuisances (odeur, bruit, etc.)

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions doivent respecter les principes d'aménagement et de programmation adoptés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. dossier OAP n°3). Elles devront s'intégrer dans un projet d'un seul tenant envisagé sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AUh 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs d'OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, le nombre de logements prévus au sein de chaque secteur devra être compatible avec la densité affichée au sein du tableau de programmation figurant dans les OAP (cf. dossier OAP n°3).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUh 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction nouvelle ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE 1AUh 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, la teinte des façades devra être de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas/verrières pourront être de même teinte ou de teinte foncée. Des teintes vives ou soutenues pourront être admises pour les façades commerciales ou pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les abris de jardins jusqu'à 12m² ne sont pas soumis à des règles de couleur de façade, à l'exception du blanc pur qui reste interdit.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) pourront être autorisées, sous réserve d'une justification architecturale.

2- Toitures

Pour les abris de jardins jusqu'à 12m², les matériaux ondulés ou brillants sont interdits.

Pour les autres constructions, les matériaux de toiture seront les suivants:

- Ardoises naturelles ou artificielles d'aspect et de forme identiques
- Tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), sous réserve d'une justification architecturale.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction. Ils ne feront pas saillie dans le pan de toit. Les joints devront être de couleur noire.

Les lucarnes dites « rampantes » ou « en chien-assis » sont interdites.

3- Clôtures

En limite de voirie, les clôtures seront réalisées:

- Soit en mur plein réalisé en pierre jointoyées ou en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment principal, ne dépassant pas 1,60 mètre,
- Soit par un muret surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, ne dépassant pas 1,60 mètre,
- Soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté côté parcelle privée, ne dépassant pas 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas règlementées.

Les piliers et portails ne sont pas compris dans la hauteur de la clôture.

4- Installations diverses

L'implantation des pompes à chaleur, récupérateur d'eau pluviales, ... se fera préférentiellement de manière à limiter les nuisances sonores et visuelles pour le voisinage.

ARTICLE 1AUh 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Adaptation au sol:

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'adaptant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de terres n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés riveraines

2- Plantations :

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

ARTICLE 1AUh 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction de ces éléments.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUh 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie:

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.

3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUh 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les rejets de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à

l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

TITRE III – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

• **Risques :**

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

Une partie de la zone est concerné par un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines. Au lieu-dit Le Petit Vouvray, conformément à l'étude du syndicat intercommunal « Cavités 37 » annexée au rapport de présentation, les dispositions suivantes s'appliquent :

En zone rouge : toute construction est interdite, des effondrements de terrain étant susceptibles de se produire de manière inopinée.

En zone orange : si la constructibilité des terrains est éventuellement envisageable, toute construction devra au préalable être assortie d'une étude géotechnique qui comportera un volet « recherche de cavités souterraines » basé sur des sondages profonds exécutés au droit des ouvrages.

• **Nuisances :**

Une partie de la zone est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 250 mètres de part et d'autre l'autoroute A28, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.

• **Protection de la ressource en eau :**

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de *Langennerie*. Les usages du sol admis dans la zone doivent respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Sont notamment interdits : les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

La reconstruction à l'identique après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole.

1) Dans le cadre d'une exploitation agricole :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux CUMA agréés,
- Les constructions ou installations nécessaires liées et/ou complémentaires à l'exploitation agricole (bâtiments de transformation ou conditionnement, local de vente des produits de l'activité agricole, bureaux, ...) sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors :
 - . qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement et

la surveillance du site d'exploitation lié au logement,
· qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place.

2) **En dehors des exploitations agricoles :**

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'extension des constructions d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) à condition que cette extension n'excède pas:
 - 30m² pour les constructions de 100m² ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU
 - 30% de l'emprise au sol de la construction pour les constructions de plus de 100m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU
 - et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- Les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise au sol totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² par rapport à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne comporte qu'un niveau.
- Les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés en bleu sur les documents graphiques, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans tous les cas, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD28.

Cette règle ne s'applique toutefois pas à l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction existante située à une distance inférieure à la règle mentionnée ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les implantations des constructions par rapport aux autres voies sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

Sauf pour les bâtiments d'activité agricole et les CUMA pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée, la hauteur des autres constructions nouvelles autorisées dans la zone ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE A 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

A. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES):

1- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, la teinte des façades devra être de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas/verrières pourront être de même teinte ou de teinte foncée.

Les abris de jardins jusqu'à 12m² ne sont pas soumis à des règles de couleur de façade, à l'exception du blanc pur qui reste interdit.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) pourront être autorisées, sous réserve d'une justification architecturale.

En cas de rénovation d'une construction existante, les éléments de modénatures et détails architecturaux (encadrement des ouvertures, corniches, etc.) devront être conservés voire restaurés.

Menuiseries:

Les couleurs des menuiseries et des volets, tant en façade qu'en toiture, devront être de teinte claire. Les volets roulants dont le coffre est apparent sont interdits.

2- Toitures

Pour les abris de jardins jusqu'à 12m², les matériaux ondulés ou brillants sont interdits.

Pour les autres constructions, les matériaux de toiture seront les suivants:

- Ardoises naturelles ou artificielles d'aspect et de formes identiques
- Tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), sous réserve d'une justification architecturale.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction. Ils ne feront pas saillie dans le pan de toit. Les joints devront être de couleur noire.

Les lucarnes dites « rampantes » ou « en chien-assis » sont interdites.

3- Clôtures

Les murs de clôture existants réalisés en matériaux traditionnels (murs anciens en pierre) sont à conserver. Si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour la création d'un accès.

B. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE (BATIMENTS AGRICOLES, CUMA, ...) :

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux brillants, en toiture ou façade, est interdit.

Le blanc pur est interdit.

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Adaptation au sol :

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

2- Plantations :

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

3- Haies à préserver :

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un tracé particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'une suppression autorisée, elle devra être compensée par la replantation d'un linéaire au moins équivalent.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie:

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.

3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cependant, s'il existe déjà un réseau d'assainissement collectif, les constructions qui le requièrent sont obligées de s'y raccorder.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

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

autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

A l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.

TITRE IV – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, 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.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le **secteur Ne**, secteur naturel d'équipements sanitaires correspondant à la station d'épuration,
- Le **secteur NI**, secteur naturel de loisirs correspondant au stade au nord de l'agglomération,
- Le **secteur Nt**, secteur naturel de tourisme, correspondant au site de La Gelinière.

■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques :**

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (d'aléas nul à fort sur le territoire communal). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (cf. pièce n°6 – Annexes).

- **Nuisances :**

Une partie de la zone est concernée par la bande de nuisances sonores délimitée dans un secteur de 250 mètres de part et d'autre l'autoroute A28, dans lequel les nouvelles constructions doivent être munies d'une isolation acoustique renforcée.

- **Protection de la ressource en eau :**

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de *Langennerie*. Les usages du sol admis dans la zone doivent respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Sont notamment interdits : les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE N 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

La reconstruction à l'identique après sinistre, conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole,

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière,

L'adaptation et la réfection des constructions existantes,

L'extension des constructions d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) à condition que cette extension n'excède pas:

- . 30m² pour les constructions de 100m² ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU
- . 30% de l'emprise au sol de la construction pour les constructions de plus de 100m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU
- . et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,

Les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et

que leur emprise au sol totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau par rapport à la date d'approbation du PLU.

Les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Pour les bâtiments spécifiquement identifiés en bleu sur les documents graphiques, le changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans tous les cas, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Dispositions particulières applicables au secteur Ne :

Sont autorisées:

Les constructions et installations nécessaires au système d'assainissement collectif.

Dispositions particulières applicables au secteur Nt :

Sont autorisées:

Les constructions et installations nécessaires à l'activité existante (restauration, hébergement hôtelier ou touristique), dans la limite de 200m² d'emprise au sol et dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres d'un bâtiment auquel elles se rattachent.

Dispositions particulières applicables au secteur NI :

Sont autorisées:

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité du stade (vestiaires, sanitaires, ...), dans la limite de 100m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD28.

Cette règle ne s'applique toutefois pas à l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction existante située à une distance inférieure à la règle mentionnée ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les implantations des constructions par rapport aux autres voies sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas excéder le modèle RdC + 1 + combles.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure, sans toutefois augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

Dispositions particulières applicables au secteur Nt :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne pourra pas excéder la hauteur des bâtiments existants dans la zone.

ARTICLE N 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

A. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES):

4- Façades

A l'exception des façades en bois naturel, la teinte des façades devra être de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée. Le blanc pur est interdit.

Les vérandas/verrières pourront être de même teinte ou de teinte foncée.

Les abris de jardins jusqu'à 12m² ne sont pas soumis à des règles de couleur de façade, à l'exception du blanc pur qui reste interdit.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...) pourront être autorisées, sous réserve d'une justification architecturale.

En cas de rénovation d'une construction existante, les éléments de modénatures et détails architecturaux (encadrement des ouvertures, corniches, etc.) devront être conservés voire restaurés.

Menuiseries:

Les couleurs des menuiseries et des volets, tant en façade qu'en toiture, devront être de teinte claire. Les volets roulants dont le coffre est apparent sont interdits.

5- Toitures

Pour les abris de jardins jusqu'à 12m², les matériaux ondulés ou brillants sont interdits.

Pour les autres constructions, les matériaux de toiture seront les suivants:

- Ardoises naturelles ou artificielles d'aspect et de formes identiques
- Tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), sous réserve d'une justification architecturale.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires/photovoltaïques devront s'intégrer parfaitement à la construction. Ils ne feront pas saillie dans le pan de toit. Les joints devront être de couleur noire.

Les lucarnes dites « rampantes » ou « en chien-assis » sont interdites.

6- Clôtures

Les murs de clôture existants réalisés en matériaux traditionnels (murs anciens en pierre) sont à conserver. Si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour la création d'un accès.

B. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE :

Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux brillants, en toiture ou façade, est interdit.

Le blanc pur est interdit.

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Il devra être recherché la diversification des essences et la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, ...) à quelques sujets

Boisements à préserver :

Les éléments de paysage (bois) figurant au plan par un tracé particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

2- Voirie:

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.

3- Cheminements doux:

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cependant, s'il existe déjà un réseau d'assainissement collectif, les constructions qui le requièrent sont obligées de s'y raccorder.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les rejets de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques:

A l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz), des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme par les réseaux de communications électroniques.