

# Cléry-Saint-André



## Plan Local d'Urbanisme

### REGLEMENT

#### PIECE N°04

Dossier arrêté en date du : 14 mai 2018

Le Maire

Dossier approuvé en date du : 17 décembre 2018

Le Maire

## Sommaire

|                                                                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Titre I - Dispositions applicables aux zones et secteurs                                                                                             |    |
| • Zone U                                                                                                                                             | 04 |
| • Zone AU                                                                                                                                            | 18 |
| • Zone A                                                                                                                                             | 22 |
| • Zone N                                                                                                                                             | 31 |
| Titre II - Emplacements réservés                                                                                                                     | 40 |
| Titre III - Dispositions applicables aux éléments du bâti et du paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme | 46 |
| Annexe I - Les vérandas                                                                                                                              | 53 |
| Annexe II - Nuancier pour les exploitations agricoles                                                                                                | 55 |
| Annexe III - Définitions au sens du présent règlement d'urbanisme                                                                                    | 56 |

# **TITRE I**

## **Dispositions applicables aux zones et secteurs**

# ZONE URBAINE (U)

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

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

- zone U
- zone Up
- zone Uc
- zone Uj
- zone UI
- zone UIh

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

# **CHAPITRE 1**

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **CH.1 - PARAGRAPHE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

#### **Dans les zones U et Up :**

- **Habitation**
  - Logement,
  - Hébergement et locaux accessoires
- **Commerce et activités de service**
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Cinéma
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Equipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - Bureau
  - Entrepôt
  - Centre de congrès et d'exposition

#### **Dans la zone Uj :**

- Les locaux accessoires et/ou annexes liés aux constructions existantes d'une surface inférieure à 20.00 m<sup>2</sup>. Les piscines ne sont pas concernées par la surface de 20.00 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'opposabilité du présent PLU situées en partie dans la zone Uj et/ou limitrophes de la zone Uj.
- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du présent PLU.

#### **Dans la zone Uc :**

- **Habitation**
  - Logement, locaux accessoires et annexes dans la mesure où ceux-ci sont liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités, excepté pour les annexes.
- **Commerce et activités de service**
  - Artisanat et commerce de détail

- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Activités de loisirs où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Équipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Locaux de stockage pour les exploitations agricoles et forestières
  - Bureau
  - Centre d'exposition

#### **Dans la zone UI :**

- Équipements sportifs liés à l'activité de motocross (circuit adapté)
- Les affouillements et exhaussements pour la mise en œuvre des circuits adaptés à l'activité de motocross.

#### **Dans la zone Uih :**

- Les équipements de type restauration, hébergement touristique, locaux et bureaux accueillant du public, liés à l'activité de motocross.

### **CH.1 - PARAGRAPHE U2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Loire - du Val d'Ardoux (PPRI).

#### **Sont interdits :**

- Toutes les constructions incompatibles avec les habitations, leurs locaux accessoires et annexes, qui par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravanes, de camping-car, les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaire à la mise en œuvre d'une construction autorisée dans la zone et supérieur à 2.00 mètres. La zone UI n'est pas concernée par cette règle.

**Spécifiquement en zone Up**, le changement de destination des commerces de détail et de proximité est interdit :

- Rue du Maréchal Foch du n°60 au n°100 (des deux cotés de la voie)
- Rue Louis XI
- Place De Gaulle

**Dans l'ensemble des zones :****Sont limités :**

- Les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations destinées exclusivement à la production, au transport et à la distribution d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou forestière et à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages.

## **CHAPITRE 2**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les dispositions du Chapitre 2 du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et aux installations destinées exclusivement à la production, au transport et à la distribution d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan de servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

## **CH.2 - PARAGRAPHE U1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 2-1-1 - Emprise au sol**

**Dans la zone Up,** l'emprise au sol maximale de la construction principale ne devra pas excéder 45 % de l'unité foncière d'origine à compter de l'approbation du présent PLU.

**Dans la zone U,** l'emprise au sol maximale de la construction principale ne devra pas excéder 35% de l'unité foncière d'origine à compter de l'approbation du présent PLU.

**Dans la zone Uj,** l'emprise au sol maximale de l'annexe ne devra pas excéder 10% de l'unité foncière d'origine à compter de l'approbation du présent PLU. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du présent PLU ne sont pas concernées par cette règle.

## Article 2-1-2 - Hauteur des constructions

De manière générale, les constructions plantations et aménagements ne devront pas occulter la vue sur la Basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André.

**En dehors des cônes de vue sur la Basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André, la hauteur des constructions est la suivante :**

### Dans la zone Up :

- Si la construction se situe entre 2 bâtiments de même hauteur, la nouvelle construction ne peut dépasser cette hauteur.
- Si la construction se trouve entre 2 bâtiments de hauteur différente, la nouvelle construction ne peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut.
- La hauteur de la Basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André ne peut pas être considérée comme référence.

### Dans la zone U :

- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder : 3.80 mètres à l'égout de toit et 8.00 mètres au faîtage ou 4.2 mètres maximum à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.
- Aux abords de la Place du général de Gaulle, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12.00 au sommet du bâtiment.

### Dans la zone Uc :

- La hauteur des constructions d'activités ne doit pas excéder 12.00 au sommet du bâtiment.

### Dans la zone Uih :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 3.80 mètres à l'égout de toit et 8.00 mètres au faîtage.
- La hauteur maximum des éléments techniques ou des bâtiments techniques (tour de contrôle, tour de sécurité, ...) sera de 12.00 mètres.

## Article 2-1-3 - Alignement des constructions par rapport à la voie

### Dans la zone Up, Rue du Maréchal Foch :

- Dans le cas de reconstruction, l'alignement actuel du volume constructif sera conservé.
- Dans le cas de nouvelles constructions, le volume constructif sera aligné à la voie.

### Pour le reste de la zone Up et en zone U :

- Le volume constructif sera implanté à l'alignement de la voie. L'alignement pourra également s'effectuer par la construction d'annexes, d'extension de l'existant, ou de mur de clôture de 2.20 mètres ou d'une haie d'essences locales.

### Dans la zone Uc :

- Le long de la RD 951, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul d'un minimum de 25.00 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Le long des autres voies, les constructions seront implantées à 5.00 mètres de l'axe de la voie excepté pour les locaux destinés au contrôle de l'accès aux lots.
- L'arrière d'un bâtiment ne doit être visible depuis la RD 951.



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

### **Dans les zones U et Up :**

- Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un minimum d'1.50 mètre.
- En cas de reconstruction, l'implantation initiale sera respectée.

### **Dans la zone Uc :**

- Les constructions s'implanteront avec un retrait d'un minimum de 3.00 mètres.

## **Article 2-1-5 – Bande d'implantation des constructions**

Les habitations individuelles seront édifiées dans une bande de 50.00 mètres maximum comptée depuis la limite de parcelle. Les constructions existantes et leur extension, ne sont pas concernées par cette règle.

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

## **Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale dans le contexte**

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cônes de visibilité). Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

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

### **a) Gabarit et volume**

- Lors de la construction de locaux accessoires et d'annexes, la construction principale à laquelle ils se rapportent devra représenter un gabarit supérieur au local accessoire et à l'annexe.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.30 mètre. Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur est mesurée au droit de la façade principale donnant sur la voie publique.
- Pour les extensions d'habitation existantes à la date d'opposabilité du PLU, situées en zone inondable, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera surélevé de 0.60 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

**b) Les panneaux solaires :**

- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (marquise, véranda, toiture de garage, habitation principale...). A défaut, ils devront être installés sur une façade non visible depuis l'espace public.
- Ils ne sont admis que pour un usage domestique.
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

**c) Les paraboles individuelles :**

- Elles ne devront pas dépasser 0.8 mètres de diamètre.
- Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.
- Pour les programmes de plus de 5 logements, une installation collective est exigée.

**d) Les éoliennes domestiques :**

- Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.

### **Article 2-2-3- Risques d'inondation et de submersion**

Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Loire - du Val d'Ardoux (PPRI), les clôtures sur voie ou en limites séparatives devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur qui sera limitée à 1,80m.

### **Article 2-2-4 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

**Sont interdits :**

- l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
- l'emploi de matériaux d'aspect ondulé, excepté pour les bâtiments agricoles existants à la date d'opposabilité du présent règlement,
- les enduits d'une teinte autre que celle donnée par le sable employé, d'une couleur traditionnelle du Val de Loire,
- les modénatures en enduit d'une couleur différente de celle de l'enduit,
- l'emploi des matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
- les imitations de matériaux telles que les fausses pierres, les faux pans de bois...
- les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
- la teinte « blanc ». Les blancs nuancés sont autorisés,
- les colonnades,
- les volets roulant en saillie.
- Dans la zone Up, les matériaux d'aspect bac acier. L'usage des matériaux d'aspect bac acier est autorisé en zones U, Uj, Ul, Uih et Uc uniquement sous réserve d'utiliser les couleurs traditionnelles de l'ardoise ou de la tuile.

**Dans la zone Up :**

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

**a) Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne - souche**

- Les toitures directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Elles seront à deux versants principaux.
- Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis »). Dans ce cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 25°.
- Pour les annexes isolées tels que bûchers, abris, cabanon, marquises, puits, four à pain... de moins de 2,5m de hauteur au faîtage et de moins de 10 m², la pente pourra être réduite sans être inférieure à 5°.
- Les coyaux et les débords de toit seront conservés et non diminués.
- La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, et être réalisée en ardoises rectangulaires de format 40X24 maximum ou en tuile plate de ton brun ou vieilli (22 tuiles minimum au m²).
- Les châssis de toit devront être encastrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront de proportions verticales (plus haut que large) et axés sur les ouvertures du niveau inférieur. Il ne peut être installé qu'un seul niveau de lucarnes et châssis.
- Rue du Maréchal Foch, Rue Louis XI, Rue du Cloître : il n'est pas autorisé les châssis de toit donnant sur la Basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André.
- Les lucarnes anciennes de mises en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine.
- Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles. La dimension des baies sera plus réduite que celles des ouvrants inférieurs.
- Le nombre de lucarnes doit être inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb.
- Lorsque plusieurs lucarnes passantes impliquent une multiplication des descentes d'eaux pluviales ou un passage coupant la lucarne, la solution la plus esthétique pourra être imposée.
- Les chiens-assis et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond) ne sont pas autorisés.
- Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être maintenues.
- Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

**b) Façades****Pour les ensembles maçonnés (pierres de taille, brique) :**

- Pour les bâtiments anciens, les ensembles maçonnés destinées à être apparents seront préservés restaurés ou remplacés par des matériaux de teintes et d'aspect comparables.
- Le nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter son état de surface.
- Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparable.

**Pour les enduits :**

- Les enduits d'aspect brossé ou taloché seront de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.
- La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit donnée par le sable employé de couleur traditionnelle du Val de Loire.

- Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être réalisés au nu des pierres d'encadrements des percements (fenêtres et portes).

**c) Menuiserie et encadrements**

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois.
- Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins, à persiennes ou à demi-persiennes.
- Dans le cadre de volets roulants, les coffres seront dissimulés.
- Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.
- Les chainages d'angle, les décors et modénatures, les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies doivent rester apparents ; ils doivent être restaurés dans leur style d'origine.

**d) Ferronneries**

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

**e) Transformation de l'existant**

- En cas de création d'un nouveau percement sur les bâtiments anciens, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porche ou portail) et de forme rectangulaire. Elles devront respecter l'ordonnancement général des ouvertures de la façade de l'édifice.
- Toutefois, des baies plus larges que hautes ne donnant pas sur l'espace public, peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées.
- Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre et mat.
- Toute baie créée devra recevoir un entourage en pierre de taille, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.

**f) Devantures commerciales**

- Les façades commerciales ne doivent pas masquer les éléments architecturaux, les modénatures, les décors du bâti : piliers, corniches, arcs, moulurations, etc.
- La mise en œuvre d'une façade commerciale ne doit pas dénaturer la façade d'origine (altération de l'appareillage maçonné par les systèmes de fixation).
- Si un même commerce occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture devra être clairement différenciée pour chaque immeuble.
- Les proportions de la façade en rez-de-chaussée ne seront pas modifiées pour recevoir une vitrine, excepté pour retrouver une composition d'origine.

**g) Éléments divers**

- Rue du Maréchal Foch Rue Louis XI, Rue du Cloître : les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les panneaux solaires, les ouvrages techniques (antennes, paraboles, ...), les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus esthétique pourra être imposée. Les pavages anciens seront préservés et remplacés si besoin par des pierres de même aspect.

#### h) Clôtures

##### Clôtures sur rue, hors secteur inondable :

- La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.20 mètres.
- Elle sera constituée de :
  - Un mur plein traditionnel constitué soit de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit et surmonté d'un chaperon.
  - Haie vive d'essences locales.
  - Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

##### Clôtures en limites séparatives, hors secteur inondable :

- La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.20 mètres.
- Elle sera constituée de :
  - Un mur plein constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
  - Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
  - Une palissade en bois ou d'aspect bois non ajourée, pour l'intérieur et l'extérieur
- La démolition des murs de clôture traditionnels et maçonnés n'est pas autorisée.
- Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).

#### Dans les zones U, Ul, Uih et Uj :

##### a) Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne - souche

- Les toitures directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Elles seront à deux versants principaux. Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis »). Dans ce cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 25°.
- La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, et être réalisée en ardoises rectangulaires de format 40X24 maximum ou en tuile plate de ton brun ou vieilli (22 tuiles minimum au m²)
- Il est possible de déroger aux deux alinéas précédents pour une partie de la toiture n'excédant pas 50 % des surfaces de toiture totale (part mineure d'architecture contemporaine).
- Pour les annexes isolées tels que bûchers, abris, cabanon, marquises, puits, four à pain... de moins de 2,5m de hauteur au faîtage et de moins de 10 m², la pente pourra être réduite sans être inférieure à 5°.

##### b) Clôtures

##### Clôtures sur rue ou en limites séparatives, hors secteur inondable :

- Elle sera constituée de :
  - Grillages et treillages rigides ou souples de teinte sombre d'une hauteur maximum de 2.20 mètres doublés d'une haie vive. Une plaque de ciment d'une hauteur de 0.30 mètre maximum sera tolérée au pied des treillages sur les limites séparatives uniquement.
  - Une haie vive d'une hauteur maximum de 2.20 mètres.
  - Les murs pleins d'une hauteur maximum de 2.20 mètres.
  - Un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'une grille.
- De plus, en limite séparative :
  - Une palissade en bois ou d'aspect bois non ajourée pour l'intérieur et l'extérieur.
- De plus, le long de la route d'Orléans (entrée Est) l'édification des clôtures doit respecter les points suivants :

- Les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 0,80 mètres sont interdites sur l'ensemble de la route d'Orléans pour sa portion allant de la rue de la Croix de la Herse à la rue des Bonshommes, et cela des deux côtés de la voie.
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive.

#### Dans la zone Uc :

##### a) Façades et toitures

- Les logements de gardiennage, les locaux accessoires et les annexes doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction d'activité à laquelle ils se rapportent.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants en façade sont interdits.

##### b) Clôture sur rue et en limites séparatives

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2.20 mètres.
- Les clôtures sur rue seront constituées de : grilles, grillages doublés d'une haie d'essences variées.
- Les clôtures en limite séparatives seront constituées de : murs pleins, grilles, grillages ou haies d'essences variées. Lorsqu'elles sont ajourées, elles doivent être doublées par une haie vive de même hauteur. Elles seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et variées de type persistant, marcescent et caduc.
- Un type de clôture pourra être imposé pour préserver la continuité avec les parcelles environnantes.

##### c) Bâtiment de stockage

- Le stockage sera prévu non visible depuis la RD 951.
- Les citernes de toute nature seront enterrées ou habillées par une haie vive composée d'essences locales.

## **CH.2 - PARAGRAPHE U<sub>3</sub> : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

**Dans la zone U<sub>lh</sub> :** Un minimum de 50% de l'unité foncière à la date d'approbation du présent PLU, sera perméable.

### **Article 2-3-2 - Éléments de paysage**

- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...). Il est prescrit un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.
- En plus du traitement paysager, les aires de stationnements devront présenter une surface perméable minimum de 10%.
- Les programmes de logements de plus de 5 lots, devront comprendre un minimum de 10% d'espaces verts collectifs. Cette règle ne s'applique pas aux opérations dont l'ensemble des lots est implanté le long d'une voie existante appartenant au domaine public.
- Les plantations existantes doivent être compensées par des plantations équivalentes si elles ne peuvent être conservées.

## CH.2 - PARAGRAPHE U4 : STATIONNEMENT

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

#### a) Stationnements des véhicules

- Dans le cas de stationnements aériens, leur mutualisation et/ou regroupement pourra être imposé.
- Pour les stationnements aériens, non couverts, les sols devront être traités avec des matériaux drainants.
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel et de réhabilitation de logement vacant, il sera prévu :
  - Logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement.
  - Logement dont la surface de plancher est supérieure à 80 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par logement.
  - Il est fixé un minimum de 1 place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.
- Pour les constructions à destination d'habitat collectif (+ de 5 logements), il sera prévu :
  - Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal, industriel et de bureaux, il sera prévu :
  - Dans la zone U : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Dans la zone Uc : Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins de la construction et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs. Le stationnement doit impérativement être assuré en dehors des voies publiques et privées.

#### b) Stationnement des vélos

- En cas de constructions à destination d'habitat collectif ou de bureaux, il sera prévu : un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### c) Local déchets

- Il sera prévu un local ou un emplacement, couvert ou non, accessible depuis l'espace public sans traverser les pièces de vie ou les bureaux et surfaces commerciales, d'une superficie de 2 m<sup>2</sup> minimum permettant l'accueil des poubelles.

Cette règle ne s'applique pas :

- Dans le cas de rénovation de constructions existantes ne créant pas de surface de plancher supplémentaire et n'augmentant pas le nombre de logements.
- Pour les secteurs desservis par un point de regroupement où les collectes des déchets s'effectuent au moyen de colonnes enterrées pour l'ensemble des flux.



## **CHAPITRE 3**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **PARAGRAPHE U1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **CH.3 - Article 3-1-1 - Accès et voirie**

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

Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 4.00 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès par celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

##### **CH.3 - PARAGRAPHE U2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Article 3-2-1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

##### **Article 3-2-3 - Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut, il sera doté d'un assainissement non collectif.

Toute construction devra être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Article 3-2-4 - Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être raccordées sur le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain, tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale (conformément au SDAGE 2016-2021).



### **Article 3-2-5 - Défense incendie**

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

### **Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

# ZONE A URBANISER (AU – AUc)

**Les zones AU et AUc** comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones AU et AUc font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. A ce titre, seules les OAP s'appliquent pour les conditions d'aménagement. Pour l'usage des sols et destinations des constructions, ainsi que pour les équipements et réseaux, le présent règlement s'applique complémentirement aux OAP.

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

# **CHAPITRE 1**

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **CH.1 - PARAGRAPHE AU et AUc 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

#### Dans la zone AU :

- **Habitation**
  - Logement,
  - Hébergement et locaux accessoires
- **Commerce et activités de service**
  - Artisanat et commerce de détail
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

#### Dans la zone AUc :

- **Habitation**
  - Logement, locaux accessoires et annexes dans la mesure où ceux-ci sont liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'ils soient intégrée dans le volume du bâtiment d'activités
- **Commerce et activités de service**
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Activités de loisirs où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hébergement hôtelier
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Equipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Locaux de stockage pour les exploitations agricoles et forestières
  - Bureau
  - Centre d'exposition

### **CH.1 - PARAGRAPHE AU ET AUC 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Loire - du Val d'Ardoux (PPRI).

**Dans les zones AU****Sont interdits :**

- Toutes les constructions, locaux accessoires et annexes incompatibles avec les habitations, qui par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravanes, de camping-car, les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaire à la mise en œuvre d'une construction autorisée dans la zone et supérieur à 2.00 mètres.

**Dans la zone AUc** est interdit toutes les constructions qui ne sont pas mentionnées au Chapitre 1 - Paragraphe AUc1.

**Dans l'ensemble des zones :****Sont limités :**

- Les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations destinées exclusivement à la production, au transport et à la distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou forestière et à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages.

## **CHAPITRE 2**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **CH.2 - PARAGRAPHE AU et AUc 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Article 2-1-1 - Accès et voirie**

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

#### **CH.2 - PARAGRAPHE AU ET AUC 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article 2-2-1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Article 2-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

### **Article 2-2-3 - Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut, il sera doté d'un assainissement non collectif. Toute construction devra être conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article 2-2-4 - Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être raccordées sur le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain, tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale (conformément au SDAGE 2016-2021).

### **Article 2-2-5 - Défense incendie**

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

## **Article 6 - Réseau de communications électroniques**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

# ZONE AGRICOLE (A)

**La zone A** est une zone équipée ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone Agricole.

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

- Zone A
- Zone Ap

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

Sur la zone A, une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique s'applique.

# **CHAPITRE 1**

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **CH.1 - PARAGRAPHE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

#### **Dans la zone A :**

##### **- Exploitation agricole et forestière**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### **Dans la zone Ap :**

##### **- Exploitation agricole et forestière**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole existantes à la date d'opposabilité du présent règlement et dans les conditions prévues au Paragraphe A2.

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

##### **- Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

### **CH.1 - PARAGRAPHE A2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Loire - du Val d'Ardoux (PPRI).

#### **Dans les zones A et Ap :**

##### **Sont interdits :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés au Chapitre 1 – Paragraphes A1 et A2.

#### **De plus en zone Ap**

##### **Sont interdits :**

- Toute construction ou installation nouvelle liée ou non aux exploitations agricoles ou forestières. Seules les extensions et annexes des constructions et installations existantes à la date d'opposabilité du présent PLU sont autorisées sous conditions.

#### **Dans les zones A et Ap :**

##### **Sont limités :**

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

- Les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations destinées exclusivement à la production, au transport et à la distribution d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou forestière et à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages.
- Les extensions et/ou annexes aux bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions de l'application du Chapitre 2 – Paragraphe A1 - Articles 1, 2, 3.
- Les changements de destination, les aménagements et réhabilitations des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dès lors que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La liste figure en annexe du présent règlement et est reportée sur le document graphique.

## **CHAPITRE 2**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les dispositions du Chapitre 2 du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et aux installations destinées exclusivement à la production, au transport et à la distribution d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan de servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

#### **CH.2 - PARAGRAPHE A1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Article 2-1-1 - Emprise au sol**

Extension : L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation est limitée à 50% de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement.



Annexe : L'emprise au sol des annexes des constructions d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement.

## **Article 2-1-2 - Hauteur des constructions**

A l'intérieur des cônes de vue délimités dans l'orientation d'aménagement et de programmation, la totalité des constructions et installations, plantations et aménagements ne devront pas occulter la vue sur la Basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André.

**En dehors des cônes de vue sur la Basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André, la hauteur des constructions est la suivante :**

- Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, la hauteur des constructions est fixée à 12.00 mètres au faîtage. Des adaptations peuvent être envisagées pour des raisons techniques liées à l'activité.
- La partie liée à l'activité agricole ne pourra être située majoritairement en sous sol.
- La hauteur maximum des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.
- La hauteur maximum des annexes des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 4.00 mètres au sommet de la construction sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation. Les annexes ne devront pas excéder le gabarit du bâtiment d'habitation principal.

## **Article 2-1-3 - Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière**

Les annexes des habitations devront s'implanter à une distance inférieure ou égale à 30.00 mètres de l'habitation principale.

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

Pour les constructions agricoles :

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
- l'emploi des matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
- les imitations de matériaux telles que les fausses pierres, les faux pans de bois...
- les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
- la teinte « blanc ». Les blancs nuancés sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect brillant.

Pour les constructions d'habitation existantes :

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
- l'emploi de matériaux d'aspect ondulé, d'aspect bac acier,
- l'emploi des matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),

- les imitations de matériaux telles que les fausses pierres, les faux pans de bois...
- les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
- la teinte « blanc ». Les blancs nuancés sont autorisés,
- les volets roulant en saillie.

### **Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale dans le contexte**

Pour l'ensemble des bâtiments :

L'extérieur des bâtiments et ouvrages ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cônes de visibilité). Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

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

Pour les constructions d'habitation :

**a) Gabarit et volume**

- Lors de la construction de locaux accessoires, d'annexes, la construction principale à laquelle ils se rapportent devra représenter un gabarit supérieur au local accessoire et annexe.
- Le niveau du plancher bas de rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.3 mètres. Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur est mesurée au droit de la façade principale dans sa partie la plus enterrée.
- Pour les extensions d'habitation existantes à la date d'opposabilité du PLU, situées en zone inondable, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera surélevé de 0.60 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

**b) Les panneaux solaires :**

- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (marquise, véranda, toiture de garage, habitation principale...). A défaut, ils devront être installés sur une façade non visible depuis l'espace public.
- Ils ne sont admis que pour un usage domestique.
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

**c) Les paraboles individuelles :**

- Elles ne devront pas dépasser 0.8 mètres de diamètre.
- Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis la voie publique.
- Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.

**d) Les éoliennes domestiques :**

- Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.

Pour les constructions agricoles :

**a) Dispositifs de mise en œuvre des énergies renouvelables :**

- Les panneaux photovoltaïques sont admis sur les toitures des bâtiments d'exploitation agricoles (hangars, ...) neufs ou existants et ne présentant pas de qualité architecturale.

### **Article 2-2-3- Risques d'inondation et de submersion**

Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Loire - du Val d'Ardoux (PPRI), les clôtures sur voie ou en limites séparatives devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur qui sera limitée à 1,80m.

### **Article 2-2-4 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et de clôtures**

Pour les constructions agricoles :

- Les constructions pourront être réalisées ou habillées de bardage bois, sans vernis.
- Le bois utilisé sera de type naturel : autoclavé, ou autre processus permettant un traitement en profondeur afin d'être protégé des agressions biologiques.
- Les couvertures des toitures devront être réalisées avec des matériaux d'aspect tuile, ardoise, fibrociment, tôle bac acier, panneaux sandwich, panneaux photovoltaïques.
- Pour les bâtiments agricoles, un nuancier de couleur est joint en annexe du présent règlement.

Pour les constructions d'habitation existantes :

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

**a) Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne - souche**

- Les toitures directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Elles seront à deux versants principaux.
- Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis »). Dans ce cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 25°.
- Pour les annexes isolées tels que bûchers, abris, cabanon, marquises, puits, four à pain... de moins de 2,5m de hauteur au faîtage et de moins de 6m², la pente pourra être réduite sans être inférieure à 5°.
- Les coyaux et les débords de toit seront conservés et non diminués.
- La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la tuile plate de ton brun ou vieilli.
- Les châssis de toit devront être encastrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront de proportions verticales et axés sur les ouvertures du niveau inférieur.
- Les lucarnes anciennes de mises en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine.
- Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles. La dimension des baies sera plus réduite que celles des ouvrants inférieurs.
- Le nombre de lucarnes doit être inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb.
- Lorsque plusieurs lucarnes passantes impliquent une multiplication des descentes d'eaux pluviales ou un passage coupant la lucarne, la solution la plus esthétique pourra être imposée.

- Les chiens-assis et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond) ne sont pas autorisés.
- Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être maintenues.
- Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

#### **b) Façades**

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

- Pour les bâtiments anciens, les ensembles maçonnés destinées à être apparents seront préservés restaurés ou remplacés par des pierres, briques, moellons de teintes et d'aspect comparables.
- Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter son état de surface.
- Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparable.

Pour les enduits :

- Les enduits d'aspect brossé ou taloché seront de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.
- La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit donnée par le sable employé de couleur traditionnelle du Val de Loire.
- Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être réalisés au nu des pierres d'encadrements des percements (fenêtres et portes).

#### **c) Menuiserie et encadrements**

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois.
- Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins, à persiennes ou à demi-persiennes.
- Dans le cadre de volets roulants, les coffres seront dissimulés.
- Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.
- Les chainages d'angle, les décors et modénatures, les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies doivent rester apparents ; ils doivent être restaurés dans leur style d'origine.

#### **d) Ferronneries**

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

#### **e) Transformation de l'existant**

- En cas de création d'un nouveau percement sur les bâtiments anciens, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porche ou portail) et de forme rectangulaire. Elles devront respecter l'ordonnancement général des ouvertures de la façade de l'édifice.
- Toutefois, des baies plus larges que hautes ne donnant pas sur l'espace public, peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées.
- Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre et mat.

- Toute baie créée devra recevoir un entourage en pierre de taille, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.

**f) Clôtures**

- La démolition des murs de clôture traditionnels et maçonnée n'est pas autorisée.
- Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).
- Les clôtures seront de type « agricole » et d'un style simple, elles pourront être constituées de grillage noué (type grillage à mouton) ou grillage anti-passage de gibiers monté sur des poteaux bois (acacias, châtaignier, ...)

## **CHAPITRE 3**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

##### **Article 3-1-1 - Accès et voirie**

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

Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 4.00 mètres.

#### **CH.3 - PARAGRAPHE A2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Article 3-1-1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Article 3-1-2 - Électricité - téléphone - télédistribution**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

##### **Article 3-1-3 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut, il sera doté d'un assainissement non collectif.

Toute construction devra être conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article 3-1-4 - Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être raccordées sur le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain, tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale (conformément au SDAGE 2016-2021).

### **Article 3-1- 5 - Défense incendie**

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

### **Article 3-1-6 - Réseau de communications électroniques**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

# ZONE NATURELLE (N)

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

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

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

- Zone N
- Zone Np

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

Sur la zone N, une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique s'applique.

# **CHAPITRE 1**

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **CH.1 - PARAGRAPHE N1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

#### Dans la zone N :

- **Exploitation agricole et forestière**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### Dans la zone Np :

- **Exploitation agricole et forestière**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole existantes à la date d'opposabilité du présent règlement et dans les conditions prévues au Paragraphe N2.

#### Dans l'ensemble de la zone :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

### **CH.1 - PARAGRAPHE N2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Loire - du Val d'Ardoux (PPRI).

#### Dans les zones N et Np :

##### Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés au Chapitre 1 - Paragraphe N1 et N2.

#### De plus en zone Np

##### Sont interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle liée ou non aux exploitations agricoles ou forestières. Seules les extensions et annexes des constructions et installations existantes à la date d'opposabilité du présent PLU sont autorisées sous conditions.

#### Dans les zones N et Np :

##### Sont limités :

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



- Les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et les installations destinées exclusivement à la production, au transport et à la distribution d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements et des services publics ou répondant à un intérêt collectif et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou forestière et à la sauvegarde des sites et milieux naturels et les paysages.
- Les extensions et/ou annexes aux bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions de l'application du Chapitre 2 – Paragraphe N1 - Articles 1, 2, 3.
- Les changements de destination, les aménagements et réhabilitations des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dès lors que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La liste figure en annexe du présent règlement et sont reportés sur la document graphique.

## **CHAPITRE 2**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les dispositions du Chapitre 2 du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et aux installations destinées exclusivement à la production, au transport et à la distribution d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan de servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

#### **CH.2 - PARAGRAPHE N1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Article 2-1-1 - Emprise au sol**

Extension : L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation est limitée à 50% de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement.

Annexe : L'emprise au sol des annexes des constructions d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement.

## Article 2-1-2 - Hauteur des constructions

A l'intérieur des cônes de vue délimités dans l'orientation d'aménagement et de programmation, la totalité des constructions et installations, plantations et aménagements ne devront pas occulter la vue sur la Basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André.

**En dehors des cônes de vue sur la Basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André, la hauteur des constructions est la suivante :**

- Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, la hauteur des constructions est fixée à 12.00 mètres au faîtage. Des adaptations peuvent être envisagées pour des raisons techniques liées à l'activité.
- La hauteur maximum des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.
- La hauteur maximum des annexes des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 4.00 mètres au sommet de la construction sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation.

## Article 3 - Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière

Les annexes des habitations devront s'implanter à moins de 30.00 mètres de l'habitation principale.

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

Pour les constructions agricoles :

### **Sont interdits :**

- l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
- l'emploi des matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
- les imitations de matériaux telles que les fausses pierres, les faux pans de bois...
- les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
- la teinte « blanc ». Les blancs nuancés sont autorisés.
- les matériaux d'aspect brillant.

Pour les constructions d'habitation existantes :

### **Sont interdits :**

- l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
- l'emploi de matériaux d'aspect ondulé, d'aspect bac acier,
- l'emploi des matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
- les imitations de matériaux telles que les fausses pierres, les faux pans de bois...
- les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment),
- la teinte « blanc ». Les blancs nuancés sont autorisés.
- les volets roulant en saillie

## Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale dans le contexte

Pour l'ensemble des bâtiments :

L'extérieur des bâtiments et ouvrages ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cônes de visibilité). Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

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

Pour les constructions d'habitation :

### a) Gabarit et volume

- Lors de la construction de locaux accessoires, d'annexes, la construction principale à laquelle ils se rapportent devra représenter un gabarit supérieur au local accessoire.
- Le niveau du plancher bas de rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.3 mètres. Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur est mesurée au droit de la façade principale dans sa partie la plus enterrée.
- Pour les extensions d'habitation existantes à la date d'opposabilité du PLU, situées en zone inondable, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera surélevé de 0.60 mètre depuis le niveau du terrain naturel.

### b) Les panneaux solaires :

- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (marquise, véranda, toiture de garage, habitation principale...). A défaut, ils devront être installés sur une façade non visible depuis l'espace public.
- Ils ne sont admis que pour un usage domestique.
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

### a) Les paraboles individuelles :

- Elles ne devront pas dépasser 0.8 mètres de diamètre.
- Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis la voie publique.
- Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.

### b) Les éoliennes domestiques :

- Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.

Pour les constructions agricoles :

### a) Dispositifs de mise en œuvre des énergies renouvelables :

- Les panneaux photovoltaïques sont admis sur les toitures des bâtiments d'exploitation agricoles (hangars, ...) neufs ou existants et ne présentant pas de qualité architecturale.

## Article 2-2-3- Risques d'inondation et de submersion

Dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Loire - du Val d'Ardoux (PPRI), les clôtures sur voie ou en limites séparatives devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur qui sera limitée à 1,80m.

## Article 2-2-4 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et de clôtures

### Pour les constructions agricoles :

- Les constructions pourront être réalisées ou habillées de bardage bois, sans vernis.
- Le bois utilisé sera de type naturel : autoclavé, ou autre processus permettant un traitement en profondeur afin d'être protégé des agressions biologiques.
- Les couvertures des toitures devront être réalisées avec des matériaux d'aspect tuile, ardoise, fibrociment, tôle bac acier, panneaux sandwich, panneaux photovoltaïques.
- Pour les bâtiments agricoles, un nuancier de couleur est joint en annexe du présent règlement.

### Pour les constructions d'habitation existantes :

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

#### a) Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne - souche

- Les toitures directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Elles seront à deux versants principaux.
- Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis »). Dans ce cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 25°.
- Pour les annexes isolées tels que bûchers, abris, cabanon, marquises, puits, four à pain... de moins de 2,5m de hauteur au faîtage et de moins de 6m<sup>2</sup>, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 5°.
- Les coyaux et les débords de toit seront conservés et non diminués.
- La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la tuile plate de ton brun ou vieilli.
- Les châssis de toit devront être encastrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront de proportions verticales et axés sur les ouvertures du niveau inférieur.
- Les lucarnes anciennes de mises en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine.
- Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles. La dimension des baies sera plus réduite que celles des ouvrants inférieurs.
- Le nombre de lucarnes doit être inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb.
- Lorsque plusieurs lucarnes passantes impliquent une multiplication des descentes d'eaux pluviales ou un passage coupant la lucarne, la solution la plus esthétique pourra être imposée.
- Les chiens-assis et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond) ne sont pas autorisés.
- Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être maintenues.
- Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

#### b) Façades

##### Pour les ensembles maçonneries (pierres de taille, brique) :

- Pour les bâtiments anciens, les ensembles maçonneries destinées à être apparents seront préservés restaurés ou remplacés par des pierres, briques, moellons de teintes et d'aspect comparables.

- Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter son état de surface.
- Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparable.

Pour les enduits :

- Les enduits d'aspect brossé ou taloché seront de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.
- La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit donnée par le sable employé de couleur traditionnelle du Val de Loire.
- Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être réalisés au nu des pierres d'encadrements des percements (fenêtres et portes).

**c) Menuiserie et encadrements**

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois.
- Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins, à persiennes ou à demi-persiennes.
- Dans le cadre de volets roulants, les coffres seront dissimulés.
- Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structure d'aspect bois.
- Les chainages d'angle, les décors et modénatures, les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies doivent rester apparents ; ils doivent être restaurés dans leur style d'origine.

**d) Ferronneries**

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

**e) Transformation de l'existant**

- En cas de création d'un nouveau percement sur les bâtiments anciens, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porche ou portail) et de forme rectangulaire. Elles devront respecter l'ordonnancement général des ouvertures de la façade de l'édifice.
- Toutefois, des baies plus larges que hautes ne donnant pas sur l'espace public, peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées.
- Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre et mat.
- Toute baie créée devra recevoir un entourage en pierre de taille, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.

**f) Clôtures**

- La démolition des murs de clôture traditionnels et maçonnée n'est pas autorisée.
- Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).
- Les clôtures seront de type « agricole » seront d'un style simple, elles pourront être constituées de grillage noué (type grillage à mouton) ou grillage anti-passage de gibiers monté sur des poteaux bois (acacias, châtaignier, ...)

## **CHAPITRE 3**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

##### **Article 3-1-1 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.  
Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 4.00 mètres.

#### **CH.3 - PARAGRAPHE N2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Article 3-2-1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

##### **Article 3-2-3 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut, il sera doté d'un assainissement non collectif.  
Toute construction devra être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Article 3-2-4 - Eaux pluviales**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être raccordées sur le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain, tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale (conformément au SDAGE 2016-2021).

### **Article 3-2-5 - Défense incendie**

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

### **Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

## **TITRE II**

# **Emplacements réservés**

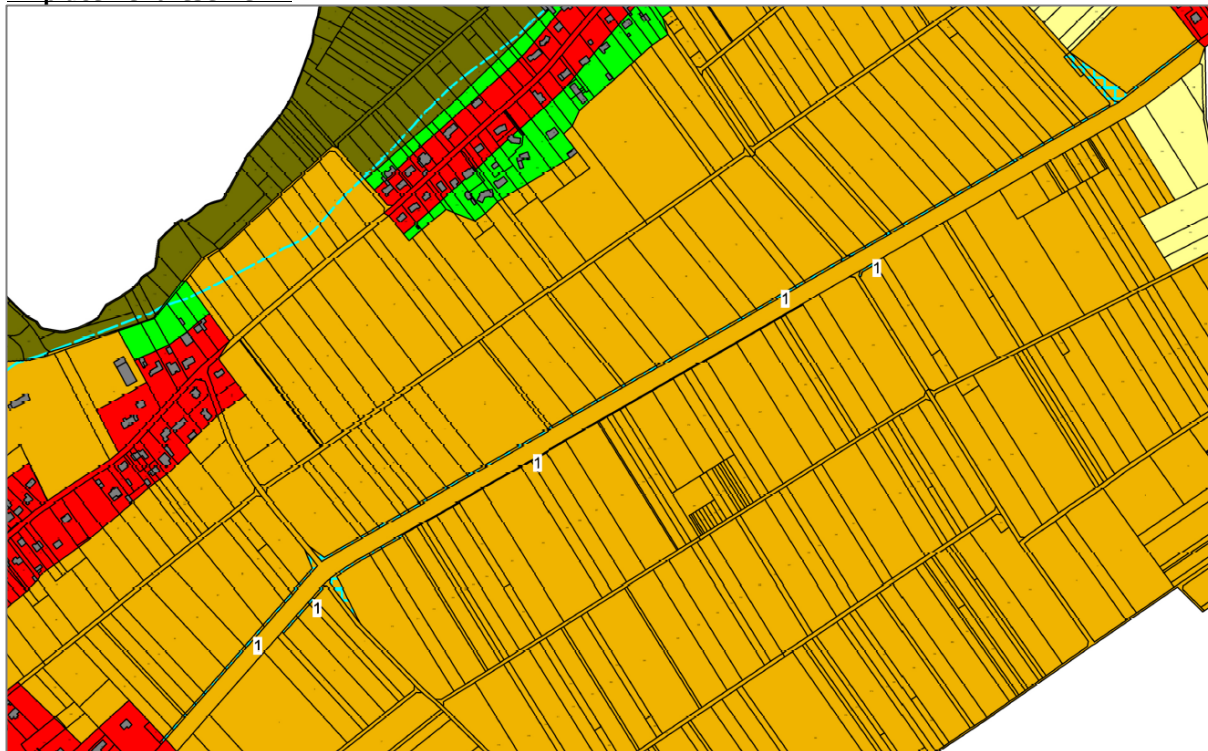


### Liste des emplacements réservés

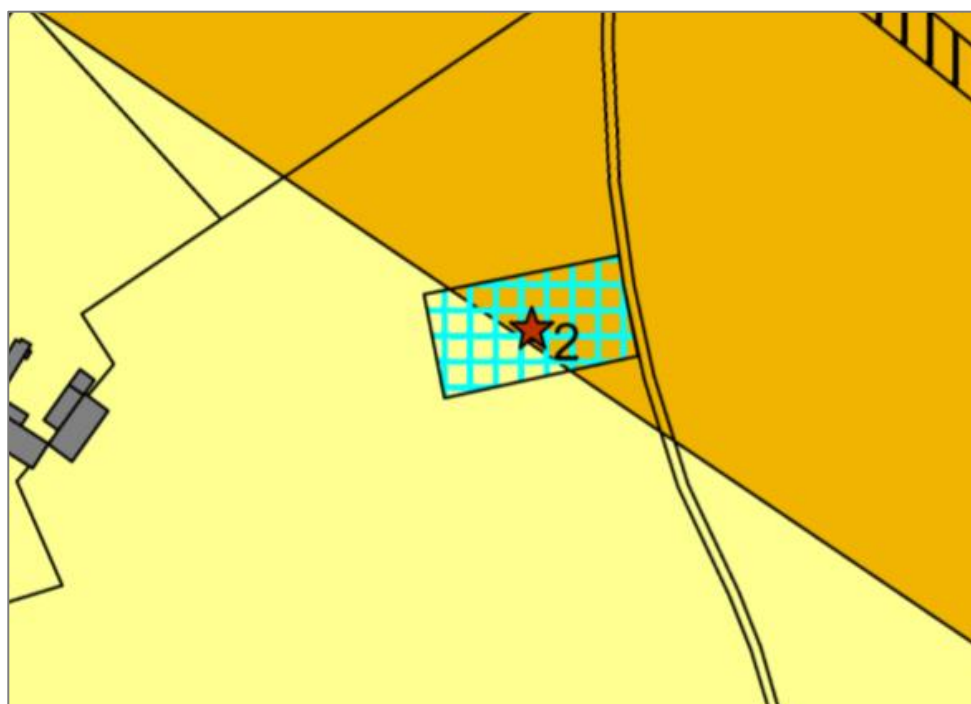
| N° ER | OBJET DE LA RESERVATION                                                         | BENEFICIAIRE          | SURFACE               | SECTION CADASTRALE<br>+ N° PARCELLES |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 1     | Aménagement des abords de la RD 951                                             | Conseil Départemental | 10 106 m <sup>2</sup> | AA, ZI, ZH, ZK                       |
| 2     | Aménagement du Moulin de Mardereau                                              | Commune               | 6 901 m <sup>2</sup>  | ZO 1                                 |
| 3     | Liaison piétonne entre le Clos Noah et la Place De Gaulle                       | Commune               | 608 m <sup>2</sup>    | AD 231                               |
| 4     | Aménager une liaison piétonne entre le centre bourg et la zone AU « Le Bourg».  | Commune               | 798 m <sup>2</sup>    | AD 72, AD 71                         |
| 5     | Parking du cimetière (bande de 10.00 mètres)                                    | Commune               | 2 832 m <sup>2</sup>  | AO 28                                |
| 6     | Création d'une liaison douce entre le passage des Veaux et le chemin de l'Enfer | Commune               | 673 m <sup>2</sup>    | ZS 45                                |
| 7     | Aménagement d'un accès carrossable pour désenclaver le Clos Muzard              | Commune               | 974 m <sup>2</sup>    | AB 428, AB 429                       |
| 8     | Création d'une liaison douce                                                    | Commune               | 730 m <sup>2</sup>    | AD 52,56, 17, 18                     |
| 9     | Aménagement de virages sur la RD 18                                             | Conseil Départemental | 13 340 m <sup>2</sup> | ZT, ZB                               |
| 10    | Aménagement de la liaison douce dans la peupleraie via les parcelles            | Commune               | 3243 m <sup>2</sup>   | ON 192, 194                          |

## Localisation des emplacements réservés : extrait du règlement graphique

**Emplacement réservé n°1**



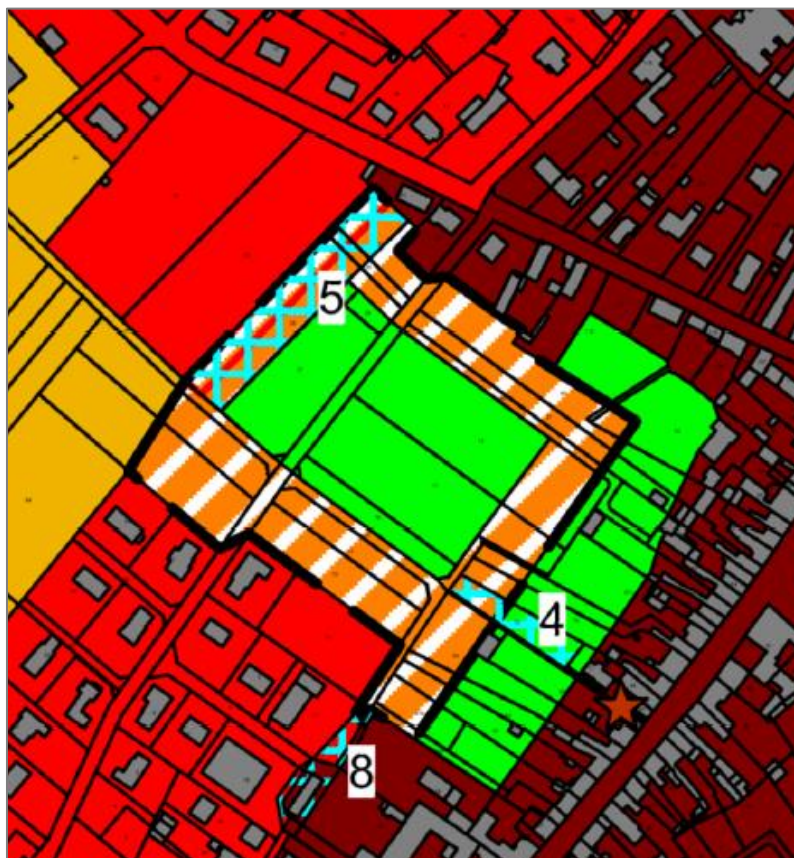
**Emplacement réservé n°2**



**Emplacement réservé n°3**



**Emplacements réservés n°4 et 5**





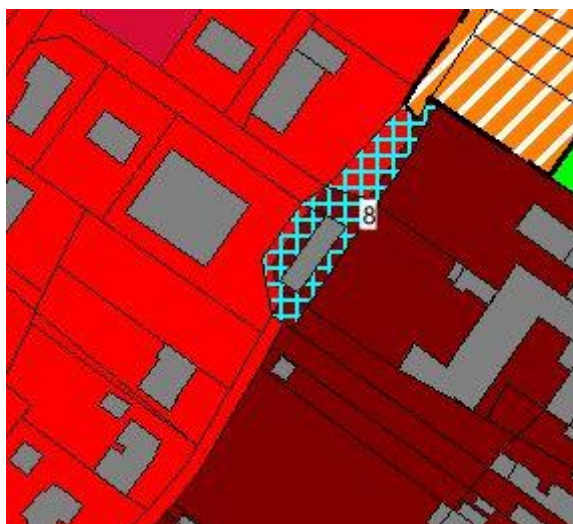
**Emplacement réservé n°6**



**Emplacement réservé n°7**



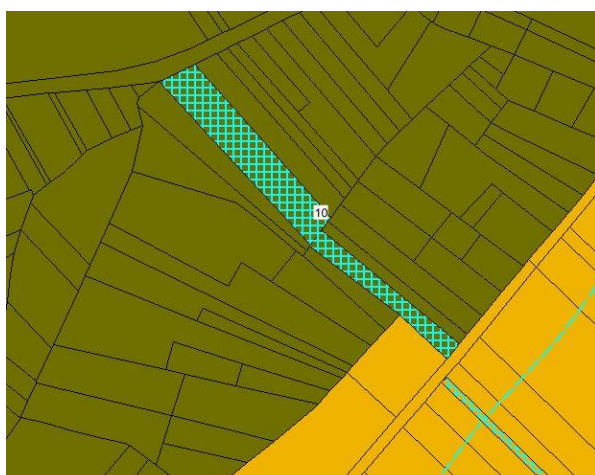
**Emplacement réservé n°8**



**Emplacement réservé n°9**



**Emplacement réservé n°10**



## **TITRE III**

### **Dispositions applicables aux éléments du bâti et du paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme**

## Rappel du cadre général

Les dispositions énoncées ci-dessous s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé et sur la totalité du territoire de Cléry-Saint-André.

Les éléments mentionnés sont reportés sur le plan graphique.

### **Pour le bâti protégé dans le cadre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

En application de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme, leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Les éléments bâtis mentionnés ci-dessus (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes :

#### **Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

- Toute intervention doit s'attacher à préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture de l'élément concerné : volume et gabarit général de l'élément, composition des façades, proportion des ouvertures, lucarnes et châssis, cheminées et souches de cheminées, aspects des enduits, décors et modénatures.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en évitant les dimensions et formes trop variées.
- La tuile mécanique de facture ancienne, dite « à emboîtement », sera utilisée dans le cas des reprises de couverture, si celle-ci est représentative du bâtiment.
- Les teintes sombres sont privilégiées.
- L'élément de patrimoine devra conserver sa hauteur et son gabarit, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.

#### **Sont interdits :**

- Le remplacement des pierres d'origine, des moellons calcaire, brique ou silex par du parpaing.
- Les enduits ciment sur des moellons calcaires ou silex, briques, ou des pierres d'origine.
- La suppression des décors et modénatures.
- Le remplacement des toitures d'origine par des toitures terrasses.
- La démolition des murs de clôture traditionnels.
- Les surélévations des bâtiments, non justifiées.

### **Tableau des dénominations des éléments du bâti et du paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

| Dénomination                                                 | Référence cadastrale |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| Puits du Paradis                                             | AD 68                |
| Puits de la Patte d'Oye                                      | AK 182               |
| Puits de la Belle Autruche                                   | AD 104               |
| Puits de la Croix de Pierre                                  | AC 103               |
| Puits de la Haute Maladrerie                                 | AC 193               |
| Puits de la Croix de Saint-André                             | AB 214               |
| Puits des Rouchères                                          | AM 78                |
| Moulin de Mardereau                                          | ZO 1                 |
| Maison à l'angle de la rue des Soupirs et de la Rue Louis IX | AD 265, AD 267       |





Puits du Paradis



Puits de la Patte d'Oye



Puits de la Belle Autruche



Puits de la Croix de Pierre





Puits de la Haute Maladrerie



Puits de la Croix Saint André



Puits de la Croix des Rouchères



Moulin de Mardereau





Maison à l'angle de la rue des Soupirs et de la Rue Louis IX







# ANNEXE I

## LES VERANDAS

Pour être réussies, ces extensions ne doivent pas être de simples rajouts plaqués sans tenir compte des caractéristiques volumétriques et architecturales du bâtiment sur lequel elles s'appliquent.

Trois grands principes devraient être respectés :

**1- S'harmoniser avec le bâti existant :**

- Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...).
- Soit en s'accotant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

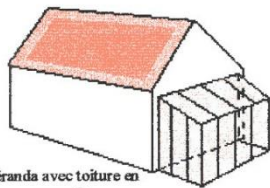
**2- Etre édifiées avec des matériaux de qualité :**

- En bois, en aluminium laqué de tonalité identique à celle des menuiseries : l'emploi d'aluminium anodisé naturel ou de P.V.C. est déconseillé.
- Les profils doivent être aussi fins que possible et les toitures réalisées dans un verre très résistant de type « Stadip », le pexiglas alvéolaire d'aspect peu esthétique s'altérant dans le temps.
- Les toitures pourront être réalisées dans le même matériau que la toiture de la maison.

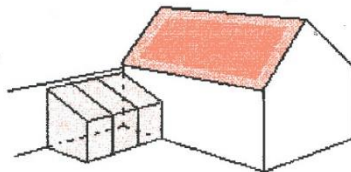
**3- Conserver leur aspect de légèreté :**

- Leur vitrage devra se diviser en travées régulières, plutôt étroites, respectant celles de la toiture. Eviter les coulissants trop larges en fenêtres ou en portes. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible. La toiture pourra être à trois pans, les pignons ne seront pas recoupés horizontalement par une lisse délimitant en partie haute des triangles en trapèzes écrasés.

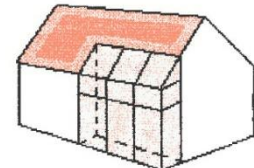
## LES VERANDAS



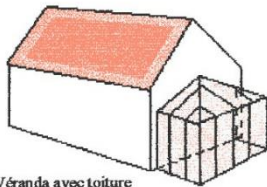
Véranda avec toiture en appentis



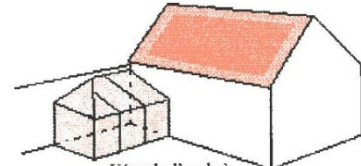
Véranda d'angle avec toiture en appentis



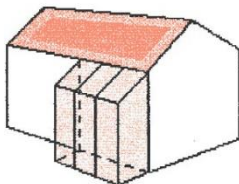
Véranda intégrée



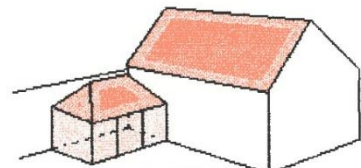
Véranda avec toiture à 3 pentes



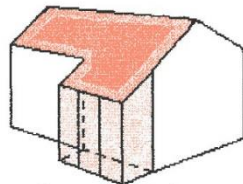
Véranda d'angle à 2 versants



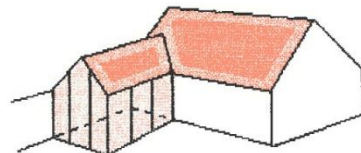
Véranda avec toiture prolongeant la maison



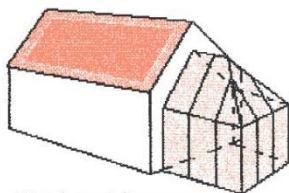
Véranda d'angles à 2 versants avec toiture tuiles



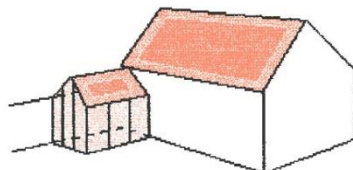
Véranda avec toiture identique à la maison et en prolongement de la toiture



Véranda d'angle à 2 versants avec pénétration en toiture

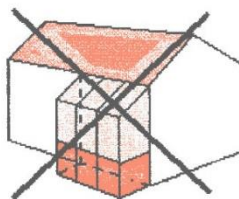


Véranda avec toit en croupe



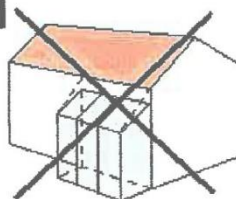
Véranda d'angle à 2 versants avec toiture tuiles

### ERREURS A EVITER



Soubassement en briques et division anarchique du vitrage

Pente de toit trop faible ne respectant pas celle de la maison





# ANNEXE II

## NUANCIER PROPOSE A TITRE INDICATIF POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les couleurs préconisées pour les façades sont les suivantes :

- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris graphite (RAL 7022 ou équivalent),
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent),
- Vert foncé (RAL 6028 ou équivalent),
- RAL 8012 ou équivalent,
- RAL 1019 ou équivalent,
- RAL 7003 ou équivalent.

Cette même palette de couleur est valable pour les toitures excepté les références suivantes :

- RAL 8012 ou équivalent
- RAL 1019 ou équivalent

Est autorisée également pour les toitures, la couleur Noir (RAL 9005).

### Couleur des matériaux de façade pour les bâtiments agricoles :

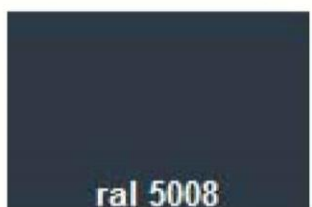
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)



Gris graphite (RAL 7022 ou équivalent)



Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)



Vert foncé (RAL 6028 ou équivalent)



RAL 8012 ou équivalent



RAL 1019 ou équivalent





# ANNEXE III

## DEFINITIONS AU SENS DU PRESENT REGLEMENT

### D'URBANISME

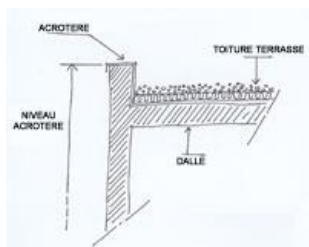
#### ➤ A

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

**Abri de jardin :** Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

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

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



**Affouillement :** Action de creuser le sol.

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

**Aplomb de la façade :** Au droit de la façade.

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

**Arbre remarquable :** Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladies ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort. Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégrité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé, et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver les arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de construction à moins de 5,00 mètres de l'axe de leur tronc. Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe. Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité ou de son impact visuel.

## ➤ B

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

**Bâti ancien / bâti « traditionnel » :** Construction généralement de type maçonnée présentant des pans de toitures d'une pente minimum de 35°.

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

## ➤ C

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

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

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

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

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

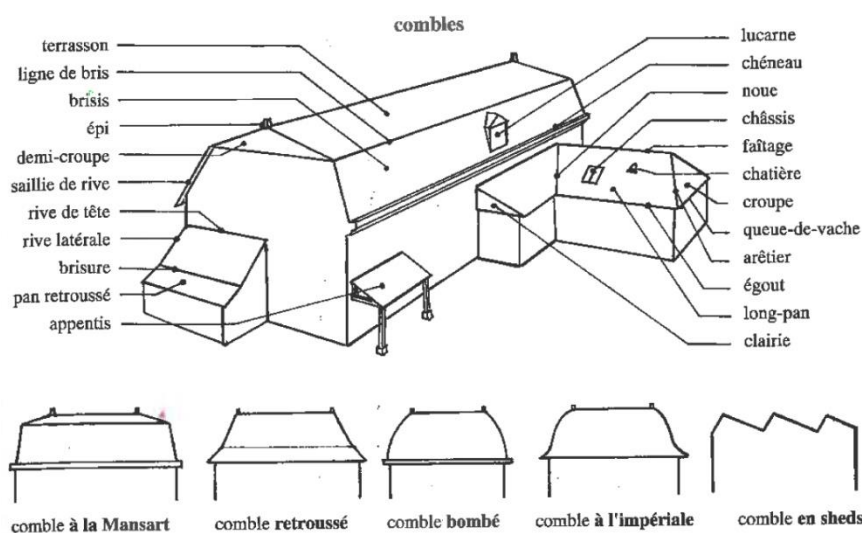
**Chemins ruraux :** Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. (Article L. 161-1 du code de la route.)

**Clôture :** Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

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

Source : Dicobat



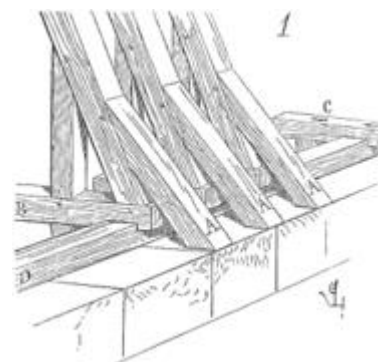
**Construction :** Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

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

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

**Construction annexe :** Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo.

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



## ➤ E

**Eaux pluviales :** Proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

**Eaux usées :** Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple).

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

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

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

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

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

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

**Energies renouvelables :** (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

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

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

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

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

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

**Exhaussement :** Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

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

## ➤ F

**Façade** : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

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

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

**Ferronnerie** : Eléments réalisés en fer.

## ➤ G

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

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

**Gaz à Effet de Serre (GES)** : Composés chimiques naturellement présents dans l'atmosphère qui emprisonnent une partie de la chaleur solaire, réchauffant la surface de la Terre. L'activité humaine augmente considérablement leur concentration, ce qui provoque un réchauffement global et anormal et contribue au changement climatique. Les principaux gaz à effet de serre sont l'ozone, le CO<sub>2</sub>, et le méthane.

## ➤ H

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

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

## ➤ I

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

## ➤ L

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

On distingue :

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

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



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

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

## ➤ M

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

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

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

## ➤ N

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

## ➤ O

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

**Ouvrages techniques :** Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, d'équipements de production de chaleur, ...

## ➤ P

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

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

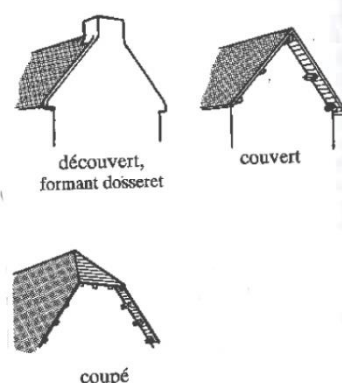
**Pierre de taille :** Pierre dont toutes les faces sont dressées, c'est-à-dire taillées, par un tailleur de pierre, pour obtenir des plans plus ou moins parfaits. Cette pierre est utilisée pour la construction.

**Pergolas :** Construction généralement en bois qui sert de support aux plantes grimpantes.

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

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

**Pignon :** Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : Dicobat

**Plancher :** Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

**Pleine terre :** Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable,;
- sur une profondeur de 10.00 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

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

## ➤ R

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

**Recul :** C'est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

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

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

La chaleur est produite par une unité de production et ensuite transportée par un fluide caloporteur (généralement de l'eau surchauffée ou de la vapeur d'eau sous pression) dans divers lieux de consommation :

- logement ;
- bâtiments publics (scolaire, hospitalier...);
- immeubles de bureaux ;
- industrie ;
- ...

**Retrait :** Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

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



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

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

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

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

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

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

**Stationnement aérien :** Stationnement à l'air libre, ouvert, non couvert ou couvert par une pergola ou un préau.

## ➤ T

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

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

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

**Toiture :** C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

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

## ➤ U

**Unité de chaleur :** voir réseau de chaleur.

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

## ➤ V

**Volet :** voir persienne

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

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

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

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