

Département de l'Indre et Loire

**Commune de Cormery**



**Modification n°1**

**Plan Local d'Urbanisme**



Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal du 15/09/2011

Le Maire,

A. CAMPAGNE

**Rapport de présentation**

## SOMMAIRE

1. <u>PRESENTATION</u>	p.3
1.1 – Rappel	
1.2. – Cadre général des modifications	p.3
2. <u>MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU</u>	
2.1 –Ajustements nécessaires pour corriger des éléments mineurs du règlement du PLU	p.6
2.2 – Améliorations apportées au règlement permettant de régler certaines difficultés d’application	p.7
2.3 – Mise en adéquation avec le PPRI	p.7
2.4 – Mise à jour des annexes	p.8
3. <u>CONTENU ET PORTÉE DES MODIFICATIONS</u>	
3.1 – Modifications mineures des règles en zone UA et UB portant sur les toitures et fenêtres	p.10
3.2 – Modifications en vue d'une redéfinition des règles d’implantation des constructions » et assouplissement des règles d’accès et de voirie en zone UA et UB	p.14
3.3 – Modification de l’article 2 secteur NI du PLU pour mise en adéquation avec le PPRI zone A3	p.16
3.4 – Mise à jour des pièces annexes au PLU	P.16
4. – <u>INCIDENCE DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	
4.1 – Modifications mineures des règles en zone UA et UB	p.18
4.2 – Modifications en vue d'une redéfinition des règles d’implantation des constructions et assouplissement des règles d’accès et de voirie en zone UA et UB	p.19
4.3 – Modification de l’article 2 secteur NI pour mise en adéquation avec le PPRI zone A3	p.19
5. – <u>TABLEAU COMPARATIF "AVANT / APRÈS" DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU</u>	p.20

## **1. – PRÉSENTATION**

### **1.1 – Rappels**

La Ville de Cormery est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) révisé, approuvé le 10 juillet 2006.

Pour assurer son développement cohérent et équilibré, la Commune a décidé de fixer un certain nombre d'orientations générales d'urbanisme et d'aménagement reprises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), élément majeur du dossier du PLU.

Parmi ces orientations, on peut citer :

*Développer un parc de logement équilibré dans sa forme, son occupation et son insertion.*

Cette volonté répond aux objectifs suivants :

- Accroître les possibilités de constructions répondant aux demandes communales et locales.
- Gérer la croissance de la commune.
- Diversifier le parc de logement en conservant une qualité architecturale.
- Inscrire les projets résidentiels dans une vision d'ensemble respectueux des caractéristiques locales et du cadre de vie.

### **1.2 – Cadre général des modifications**

La Commune s'est engagée dans la mise en œuvre de ces orientations.

Cette mise en œuvre nécessite cependant un ajustement dans la rédaction de certaines règles et définitions qui se sont révélées difficilement applicables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'occupation des sols.

- Modification mineures de règles portant sur l'aspect extérieur.
- Zone UA et UB, assouplissement des règles d'accès et d'implantation.
- Zone 1AUz, favoriser l'intégration des directives du Grenelle II de l'environnement.

De même, une mise en adéquation des règles du PPRI et celles du PLU est nécessaire.

- Mise en conformité du PLU avec le PPRI pour l'extension des constructions existantes,
- Enfin réparer quelques erreurs matérielles de rédaction.

Les modifications ainsi apportées sont destinées à rendre plus cohérentes encore les dispositions réglementaires du PLU avec les orientations d'urbanisme définies dans le PADD.

Un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié à condition que la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection éditée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance (article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme).

Les changements partiels et limités apportés par ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisant aucun espace, zone ou protection visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

La procédure de modification peut donc être employée.

# PRESENTATION DES PRINCIPAUX POINTS DE LA MODIFICATION

## **AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- Zone UA**
- Zone UB**
- Zone UX**
- Zone 1AU, 1AUa, 1AUz
- Zone N, NI

## **2. – MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU :**

### **2.1 –Ajustements nécessaires pour corriger des éléments mineurs du règlement du PLU concernant l'aspect architectural**

Certaines règles sont apparues au cours de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol, trop difficiles à interpréter et à appliquer. Il s'est avéré nécessaire, afin de supprimer des blocages, de les réécrire afin de faciliter leur application et permettre le maintien de la qualité des constructions sur le territoire communal.

Ce constat invite à modifier ou compléter certaines règles dans les zones urbaines ou zones à urbaniser où cela s'est avéré nécessaire :

Zones UA, UB, UX et 1AUa, 1AUX, 1AUX1, 1AUz :

Adapter le règlement aux nouvelles normes liées au développement durable notamment en intégrant l'architecture contemporaine permet l'amélioration énergétique du bâti. Le Grenelle II nous invite à favoriser l'éclairage naturel, le captage gratuit des calories apportées par l'énergie solaire, l'exposition judicieuse des ouvertures favorisent le respect de l'environnement.

Ce constat nous invite à :

- adapter les proportions des ouvertures,
- autoriser les toitures terrasse.

La commune a démarré une réflexion de fond conjointement à la réalisation d'une ZPPAUP. L'harmonie et l'unité d'une rue peuvent être favorisées par la diversité de couleurs de l'ensemble des menuiseries. Le blanc monochrome appauvrit la qualité architecturale d'une rue, d'un quartier.

Ce constat nous invite à :

- adapter les règles de couleur des menuiseries aux connaissances actuelles du bâti ancien.

Deux propriétés, mitoyennes, mais appartenant à un zonage distinct peuvent se retrouver avec une difficulté dans le choix des clôtures si les règles sont distinctes en fonction du zonage. Il apparaît important d'harmoniser ces règles.

Ce constat nous invite à :

- harmoniser les règles de clôture entre les zones.

## **2.2 – Améliorations apportées au règlement permettant de régler certaines difficultés d’application**

Il s'agit des rectifications, mises à jour et améliorations ponctuelles qu'il est apparu nécessaire d'apporter au règlement du Plan Local d'Urbanisme, pour répondre aux difficultés rencontrées lors de l'application de ce document.

- Zone UA, UB, UX et 1AUa, 1AUX, 1AUX1, 1AUz :

La superficie maximale des annexes et leurs règles d’implantation s’avèrent trop contraignantes.

Ce constat nous invite à :

- Modifier la superficie maximale des annexes et leurs règles d’implantation en zone UB et 1AUz.

Les règles générales d’implantation appliquées aux piscines entraînent des difficultés pour permettre une implantation à l’arrière des habitations ; ces règles s’avèrent souvent inadaptées à la réalité des terrains.

Ce constat nous invite à :

- Permettre une implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques des piscines à l’arrière des constructions existantes.

Il existe actuellement une ambiguïté dans l’interprétation du terme « unité logement » présent dans le PLU.

Ce constat nous invite à :

- Remplacer le terme « unité logement » par « logement crée ».

## **2.3 – Mise en cohérence avec le PPRI**

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d’inondation de la vallée de l’Indre annexé au PLU de Cormery le 28 avril 2005 s’applique sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur.

En cas de différence entre les règles d’un Plan Local d’Urbanisme et celles d’un PPR, les plus contraignantes des deux s’appliquent. Les PPRI s'imposent au PLU lorsque les règles de ce dernier sont plus souples. Dans le cas contraire ce sont les règles du plus contraignant qui s'appliquent. Les règles actuelles du PLU sont plus contraignantes que les règles du PPRI.

- Zone NI :

- Article 2 : Modifier la limite de 20% de son emprise au sol pour une extension en l’alignant sur le PPRI.

## **2.4 – Mise à jour des annexes**

Les annexes au PLU ont besoin d'être mise à jour :

- Pièces 5a, emplacement réservé : un emplacement réservé existe rue de la gare. Cet emplacement était destiné à la réalisation d'un parking. Ce parking est réalisé, la réserve foncière ci-dessus énoncée n'a donc plus lieu d'être et est abrogée.
- Pièces 5b, liste des opérations déclarées d'utilité publique : Le 30 mars 2009 a été déclaré d'utilité publique l'acquisition de parcelles de terrains nécessaires à la création de la ZAC multisites du Chaumenier et du Coteau. L'arrêté sera joint aux annexes.
- Pièces 5d, listes et plans, risques technologiques : La société BAYER CROPS SCIENCE, classée SEVESO II seuil haut a cessé ses activités depuis le 30 juin 2007. Suite à l'enquête réalisée le 6 décembre 2007 par l'inspecteur des installations classées de la direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement, la préfecture d'Indre et Loire a pris acte le 22 janvier 2009 de la cessation définitive d'activité de la société BAYER. Les risques technologiques liés à l'activité de BAYER CROPS SCIENCE et les servitudes en découlant sont donc abrogés.

# CONTENUE ET PORTEE DE LA MODIFICATION

## MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Zone UA**
- Zone UB**
- Zone UX**
- Zone 1AU, 1AUa, 1AUz
- Zone N, NI

### **3.- CONTENU ET PORTÉE DES MODIFICATIONS**

Nous constatons donc qu'il est apparu nécessaire d'apporter au règlement une mise à jour et des améliorations ponctuelles pour répondre aux difficultés rencontrées lors de l'application de ce document et intégrer les nouveaux enjeux du Grenelle II. Enfin, la commune de Cormery débute actuellement la mise en place d'une ZPPAUP/AVAP. Les réflexions engendrées par l'étude préalable, nous amènent à améliorer d'ores et déjà notre Plan Local d'Urbanisme.

Une liste récapitulative figure dans le tableau "avant/après" des modifications, ci-annexé.

Elles peuvent être résumées ainsi :

#### **3.1. Modifications mineures des règles section 2**

➤ **En zone UA uniquement :**  
**ARTICLE 11 aspect extérieur**

L'erreur matérielle affectant la numérotation de l'article 11 est rectifiée.  
La numérotation se décompose en 9 sous sections au lieu des 7 actuelles :

Article 11	Ancienne numérotation	Nouvelle numérotation
	1 Généralités	1 Généralités
	2 Renovation du bâti ancien	2 Renovation du bâti ancien
	3 Façades	3 Façades
	3 Ouvertures	4 Ouvertures
	4 Menuiseries	5 Menuiseries
	5 Toitures	6 Toitures
	5 Ouvertures sur Toitures	7 Ouvertures sur Toitures
	6 Vérandas	8 Vérandas
	7 Clotures	9 Clotures

➤ **En zones UA-UB-1AUz**  
**- ARTICLE 11 aspect extérieur**

L'architecture contemporaine peut être judicieusement intégrée dans le bâti ancien par conséquent il sera rajouté une exception pour les architecture qui de par leur qualité novatrice ou urbaine peuvent au contraire valoriser le bâti ancien.

Il sera rajouté : « certaines des règles de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions ou extensions d'architecture contemporaine .

Parmi ces exceptions nous citerons, les ouvertures, les menuiseries. De plus pour ces bâtiments, les toitures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées ».

➤ **En zone UA UB- 1 AUa-1AUz**

**- ARTICLE 11 aspect extérieur sous section 3 relatif aux façades :**

La qualité d'éclairage et l'exposition contribuent aux économies d'énergie. Les grandes baies vitrées sont souvent plus larges que hautes.

Afin d'autoriser ce type d'ouverture tout en conservant les règles pour les baies donnant sur la voie publique une exception est rajoutée : « les percements doivent être plus hauts que larges » ( à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale visible de la rue...)

➤ **En zones UA uniquement**

**- ARTICLE 11 aspect extérieur sous section 3 ouvertures modifiée en sous section 4, autres ouvertures :**

De même, que précédemment et toujours afin de favoriser par la qualité d'éclairage et l'exposition les économies d'énergie, les grandes baies vitrées plus larges que hautes seront autorisées. Cependant, la Zone UA correspondant à un secteur ancien et le plus souvent composé de bâtiments de belle qualité architecturale, pour respecter ce caractère architecturale ancien du centre du village, et le rythme des bâtiments d'une rue, ces baies ne seront pas autorisées en façade si celles-ci donnent directement sur l'espace publique ; afin donc d'autoriser ce type d'ouverture une exception est rajoutée « les percements doivent être plus hauts que larges » ( à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale visible de la rue...)

➤ **En zones UA uniquement**

**- ARTICLE 11 aspect extérieur sous section 4 menuiseries modifiée en sous section 5.**

La majorité de la section UA est située en zone de protection des 500 mètres dû aux abords de bâtiments classés. Les couleurs traditionnelles de la Touraine sont une déclinaison de gris, gris/bleu, rouge/brun. Les couleurs vives ne font pas partie de nos traditions locales.

La sous section menuiserie est modifiée pour tenir compte des prescriptions et recommandations de l'architecte des bâtiments de France « la couleur blanche ou tons clairs des fenêtres et volets » est supprimée, remplacée par « le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant en respectant l'ambiance chromatique traditionnelle de la commune. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

« Pour les portes d'entrée sont autorisées, les portes de teintes sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

➤ **En zones UB-1AUa**

**- ARTICLE 11 Aspect extérieur sous section menuiseries**

Pour les mêmes raisons que précédemment et afin d'harmoniser les règles applicables aux menuiseries à l'ensemble des zones, la sous section menuiserie est modifiée « la couleur blanche ou tons clairs des fenêtres et volets » est supprimée, remplacée par « le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique traditionnelle de la commune. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

« Pour les portes d'entrée sont autorisées, les portes de teintes sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

➤ **En zones UA uniquement**

**- ARTICLE 11 Aspect extérieur sous section 6 modifié en sous section 8, Vérandas**

La majorité de la section UA est située aux abords de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques.

La sous section Vérandas est modifiée pour permettre une harmonie entre le bâtiment principal, la véranda et l'environnement.

La couleur des ossatures de vérandas ne sera plus réglementée étant entendu que « les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

➤ **En zones UB-1AUa -1AUz**

**- ARTICLE 11 Aspect extérieur sous section Vérandas**

Afin d'harmoniser les règles applicables aux vérandas à l'ensemble des zones la sous section véranda est modifiée. La couleur des ossatures de vérandas ne sera plus réglementée étant entendu que « les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

➤ **En zones UA-UB-1AUa**

**- ARTICLE 11 Aspect extérieur sous section Clôture**

Expression de la règle : pour tenir compte de l'exigüité de certains terrains en zone urbaine, il est ajouté à la liste des clôtures en limites séparatives la possibilité d'ériger une clôture d'occultation en bois d'une hauteur maximale de 2 m sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre une haie vive. Ces pare-vues ou palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2m de haut et 5m de long.

De même afin de permettre une harmonisation entre deux zones, des murs pleins, de même structure et même aspect que les murs traditionnels anciens, peuvent être autorisés lorsqu'il s'agit de continuer un mur existant ou de s'harmoniser avec le mur voisin.

### **3.2. Modification en vue d'une redéfinition des règles d'implantation des constructions et assouplissement des règles d'accès et de voirie**

#### **➤ En zones UA –UB- 1AUa- AUz**

##### **- ARTICLE 2 Occupation et utilisation du sol autorisés sous conditions**

Afin de clarifier la lecture des autorisations d'occupations du sol, il est précisé au troisième alinéa des occupations du sol autorisés que les piscines ne sont pas soumises aux mêmes règles que les annexes à l'habitation. Sont seules autorisées « Les annexes à l'habitation exceptées les piscines d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6m<sup>2</sup> ».

En zone 1AUa, la superficie maximale des annexes est supprimée et la superficie maximale des abris de jardin est portée à 12 m<sup>2</sup>. Cette dernière modification étant toujours encadrée par l'article 9 emprise au sol limitée à 50 % de l'assiette foncière, l'environnement sera respectée.

#### **➤ En zones : en zone UA –UB-1AUa**

##### **- ARTICLE 3 Accès et voirie sous section 1 accès**

Expression de la règle. Le deuxième point traite du retrait des portails par rapport à l'alignement de la voie. La configuration des terrains et notamment les pentes peuvent rendre impossible cette obligation de retrait du portail de 5 mètre minimum par rapport à l'alignement de la voie. D'autre part, le retrait de 5 m systématique, crée des mitages dans les vues urbaines. Cette règle est donc abandonnée.

Cette modification doit permettre sans remettre en cause des cas particuliers d'axes à grandes circulation, de s'adapter aux configurations de terrains et aligner les façades de rues de façon plus harmonieuse.

#### **➤ En zones - 1AUz**

##### **- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux**

L'eau est une ressource précieuse. Le Grenelle II préconise de développer la lutte contre les gaspillages, favoriser les systèmes efficaces de récupération et développer l'utilisation des eaux pluviales. Il sera donc rajouté « des dispositions seront prises pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur le terrain du projet où sa récupération pour l'arrosage et certains usages domestiques ».

Cette incitation est préconisée en zone 1AUz, cette zone correspondant a un ensemble en cour d'urbanisation.

➤ **En zones UB uniquement**

**- ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains.**

La particularité du centre bourg ancien, quant à l'article 5, est apparue au cours de l'instruction des autorisations d'urbanisme trop restrictif pour prendre en compte la diminution des surfaces des terrains préconisées par le Grenelle II. Cependant afin d'éviter de favoriser une façade de rue composée uniquement de porte de garage, il nous semble important de conserver cette règle mais en réduisant la limite. Il est précisé en zone UB article 5, expression de la règle : Pour être constructible, la parcelle devra présenter une largeur minimale sur la voie publique de 12 m. Cette limite sera ramenée à 10 m.

➤ **En zones UB uniquement**

**- ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Une distinction existe quant à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en fonction des zones pour tenir compte des spécificités de chaque zone. Néanmoins dans chaque zone des particularités de configuration de terrain peuvent demander des exceptions.

Il est précisé en zone UB , article 6, expression de la règle : les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 m de la voie publique.

Il sera précisé « si le terrain présente une géométrie particulière rendant l'implantation de la construction principale difficile dans cette bande, l'implantation des constructions nouvelles peut être située au delà des 30 mètres ».

Cette modification doit permettre, sans remettre en cause la règle générale, de s'adapter aux configurations de terrain.

De plus une précision est apporté à l'article : le terme « constructions nouvelles » sera remplacé par « constructions principales». Cette modification a pour but de permettre une implantation à l'arrière des maisons, des abris de jardin et piscines.

➤ **En zones UA – UB- 1AUa**

**- ARTICLE 12 Stationnement**

Afin de clarifier la lecture des autorisations la rédaction de l'article 12 est rectifiée :

Le texte est modifié comme suit : le terme « unité logement » est remplacé par « logement créé », le reste est inchangé.

### **3.3 -Modification de l'article 2 secteur Naturel Inondable pour mise en adéquation avec le PPRI**

Les règles figurant au PPRI étant moins restrictives que les règles énoncées dans le PLU, cela nécessite une mise en adéquation de ces deux documents.

Pour les constructions existantes à la date de prescription du PPRI (28 Avril 2005), ayant une existence juridique, les extensions attenantes ou non pourront être admises dans les limites qui sont modifiées conformément au PPRI :

- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>.
- 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments a usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, annexes comprises dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

*L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasse, débord de toiture, marquise auvent).*

*Sont considérés comme des annexes les garages, remises, ateliers, abris de jardin, abris de piscines.*

### **3.4 – Mise à jour des annexes**

Les annexes au PLU sont mises à jour :

- Pièces 5a, emplacement réservé : un emplacement réservé existe rue de la gare. Cet emplacement était destiné à la réalisation d'un parking. Ce parking est réalisé, la réserve foncière ci dessus énoncée n'a donc plus lieu d'être. Il est procédé à la levée de l'emplacement réservé conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme.
- Pièces 5b, liste des opérations déclarées d'utilité publique : le 30 mars 2009 a été déclaré d'utilité publique l'acquisition de parcelles de terrains nécessaires à la création de la ZAC multisites du Chaumenier et du Coteau. L'arrêté sera joint aux annexes.
- Pièces 5d, listes et plans , risques technologiques : La société BAYER CROPS SCIENCE, classée SEVESO II seuil haut a cessé ses activités depuis le 30 juin 2007. Suite à l'enquête réalisée le 6 décembre 2007 par l'inspecteur des installations classées de la direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement, la préfecture d'Indre et Loire a pris acte le 22 janvier 2009 de la cessation définitive d'activité de la société BAYER. Les risques technologiques liés à l'activité de BAYER CROPS SCIENCE et les servitudes en découlant sont donc abrogés.

# IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

## **Incidence des modifications sur l'environnement**

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UX
- Zone 1AU, 1AUa, 1AUz
- Zone N, NI

#### **4.- INCIDENCE DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT :**

Les modifications apportées au PLU sont de nature soit à apporter une amélioration à l'environnement urbain en proposant des règles adaptées à une meilleure insertion des différents projets, ou sont sans incidence sur l'environnement comme constituant des rectifications ou des mises à jour du document d'urbanisme :

##### **4.1.Modification mineures des règles section 2 article 11**

Certaines règles sont apparues au cours de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol, trop difficiles à interpréter et à appliquer. Il s'est avéré nécessaire, afin de supprimer des blocages, de les réécrire afin de faciliter leur application et permettre le maintien de la qualité des constructions sur le territoire communal.

Ces modifications doivent être regardées comme apportant une amélioration en ce qui concerne leur incidence sur l'environnement.

La mise en place d'une ZPPAUP, les études et réflexions que cela engendre permettent d'améliorer la connaissance de Cormery. Les modifications permettant une harmonisation des couleurs des menuiseries, portes et ossatures de vérandas comportent une incidence sur l'environnement.

Dans le bâti ancien et les constructions nouvelles s'inspirant de cette architecture, l'Architecte des Bâtiments de France demande un respect des teintes traditionnelles de la Touraine et plus particulièrement de Cormery, à savoir l'utilisation de teintes plus sombres pour le bâti médiéval et de teintes un peu plus claires (gris/bleu, gris/vert) pour les constructions du XVIIème siècle au XIXème siècle ainsi que celle plus récentes du XXème et XXIème y faisant référence.

Or le règlement actuel ne permet pas le respect de ces préconisations.

La modification présente donc une amélioration de l'environnement de l'habitat traditionnel concerné.

Dans le cadre du développement durable, l'apparition de nouveaux matériaux plus écologiques et la nécessité d'un bâti plus économe en énergie est parfois incompatible avec le règlement actuel.

Créer des exceptions pour autoriser une architecture contemporaine de qualité, rendre possible une prise en compte de ces nouveaux critères, permettront ainsi une meilleure prise en compte de l'environnement.

En conséquence, aucun effet négatif ne peut résulter de la modification envisagée.

Bien au contraire, elle favorise une parfaite insertion des constructions dans un environnement de qualité.

#### **4.2 -Modification de l'article 2 secteur NI pour mise en adéquation avec le PPRI**

Le secteur Ni correspond à la partie du val inondable classé en zone A3 et A4 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa fort).

Les dispositions réglementaires ont pour objet de prendre en compte les risques naturels prévisibles. Les règles figurant au PPRI étant moins restrictives que les règles énoncées dans le PLU, cela nécessite une mise en adéquation de ces deux documents.

A cette fin, il s'agit d'autoriser dans ce secteur une extension pour les bâtiments ayant une existence juridique, dans les limites qui sont modifiées conformément au PPRI.

Tel est bien l'objectif de la modification.

**TABLEAU COMPARATIF « AVANT / APRES » DES MODIFICATIONS  
APPORTEES A U PLU**

<p align="center"><b>PLU APPROUVE LE 10 Juillet 2006</b></p>	<p align="center"><b>MODIFICATIONS DU PLU</b></p>
<p align="center"><b>ARTICLE 2 EN ZONE UA-UB-1AUA</b></p> <p align="center"><b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</b></p>	<p align="center"><b>ARTICLE 2 EN ZONE UA-UB-1AUA</b></p> <p align="center"><b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</b></p>
<p><b>Rappels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les démolitions sont soumises à autorisation.</li> <li>▪ L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.</li> <li>▪ Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.</li> <li>▪ En application de l'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.</li> <li>▪ En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).</li> <li>▪ En application de l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5<sup>e</sup> du présent dossier).</li> </ul> <p><b>Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à usage d'habitation et leur extension.</li> </ul>	<p><b>Rappels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les démolitions sont soumises à autorisation.</li> <li>▪ L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.</li> <li>▪ <del>Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.</del></li> <li>▪ En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.</li> <li>▪ En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).</li> <li>▪ En application de l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5<sup>e</sup> du présent dossier).</li> </ul> <p><b>Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à usage d'habitation et leur extension.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.</li> <li>▪ Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.</li>   <li>▪ Les installations classées sous réserve d'être soumises au régime de la déclaration et d'être nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain.</li> <li>▪ Les constructions à usage d'activité et notamment à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain et si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.</li> <li>▪ Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.</li> <li>▪ Les reconstructions après sinistres.</li> <li>▪ Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.</li> <li>▪ Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.</li> <li>▪ Les annexes à l'habitation excepté les piscines d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.</li>   <li>▪ Les installations classées sous réserve d'être soumises au régime de la déclaration et d'être nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain.</li> <li>▪ Les constructions à usage d'activité et notamment à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain et si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.</li> <li>▪ Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.</li> <li>▪ Les reconstructions après sinistres.</li> <li>▪ Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.</li> <li>▪ Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.</li> </ul>
--	---

ARTICLE 2 EN ZONE N, NI	ARTICLE 2 EN ZONE N, NI
<p><b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</b></p>	<p><b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'extension, l'aménagement de la construction principale. L'extension du bâtiment principal est limitée à 20 % de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.</li>   <li>▪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.</li> <li>▪ Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.</li> <li>▪ La construction d'annexes à condition d'être liée à une habitation existante ou à une activité agricole et de ne pas dépasser une superficie de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur de 6 m au faîtage.</li> <li>▪ Les abris à animaux sous réserve de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et de ne pas dépasser une superficie 50 m<sup>2</sup> et une hauteur de 4 m au faîtage.</li> <li>▪ Les piscines liées à une construction admise ou existante.</li> <li>▪ Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.</li> <li>▪ Les aires de stationnement liées et nécessaires aux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>▪ L'extension, l'aménagement de la construction principale. L'extension du bâtiment principal est limitée à 20 % de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.</del></li> <li>▪ Pour les constructions existantes à la date de prescription du PPRI (28 Avril 2005), ayant une existence juridique, les extensions attenantes ou non, pourront être admises dans les limites qui sont modifiées conformément au PPR : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>.</li> <li>- 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, annexes comprises dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul> </li> </ul> <p>L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasse, débord de toiture, marquise auvent ....) ;</p> <p>Sont considérés comme des annexes les garages, remises, ateliers, abris de jardin, abris de piscines.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.</li> <li>▪ Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.</li> <li>▪ La construction d'annexes à condition d'être liée à une habitation existante ou à une activité agricole et de ne pas dépasser une superficie de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur de 6 m au faîtage.</li> <li>▪ Les abris à animaux sous réserve de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et de ne pas dépasser une superficie 50 m<sup>2</sup> et une hauteur de 4 m au faîtage.</li> <li>▪ Les piscines liées à une construction admise ou existante.</li> <li>▪ Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.</li> </ul>

<p>activités agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En secteur Ni, seront seules admises les occupations et utilisations du sol autorisées au PPRi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.</li> <li>▪ En secteur Ni, seront seules admises les occupations et utilisations du sol autorisées au PPRi.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 3 EN ZONE UA -UB</b></p>	<p><b>ARTICLE 3 EN ZONE UA-UB</b></p>
<p><b>ACCÈS ET VOIRIE</b></p>	<p><b>ACCÈS ET VOIRIE</b></p>
<p>Définition</p> <p>Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.</p> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).</li> <li>▪ De façon à ne générer aucune gêne à la circulation, le portail devra respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.</li> <li>▪ Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.</li> <li>▪ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.</li> <li>▪ Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</li> <li>▪ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</li> <li>▪</li> </ul>	<p>Définition</p> <p>Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.</p> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).</li> <li>▪ <del>De façon à ne générer aucune gêne à la circulation, le portail devra respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie,</del></li> <li>▪ Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.</li> <li>▪ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.</li> <li>▪ Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</li> <li>▪ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</li> </ul>

<p><b>ARTICLE 4 - EN ZONE 1UAz</b></p> <p><b>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b></p> <p><b>1 - EAU POTABLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.</li> </ul> <p><b>2 - ASSAINISSEMENT</b></p> <p><i>Eaux usées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.</li> <li>▪ L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.</li> </ul> <p><i>Eaux pluviales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC sous forme de busage enterré ou de fossés.</li> <li>▪ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 4 – EN ZONE 1AUz</b></p> <p><b>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b></p> <p><b>1 - EAU POTABLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.</li> </ul> <p><b>2 - ASSAINISSEMENT</b></p> <p><i>Eaux usées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.</li> <li>▪ L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.</li> </ul> <p><i>Eaux pluviales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC sous forme de busage enterré ou de fossés.</li> <li>▪ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.</li> <li>▪ Des dispositions seront prises pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur le terrain du projet où sa récupération pour l'arrosage et certains usages domestiques.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 5 EN ZONE UB</b></p> <p><b>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b></p>	<p><b>ARTICLE 5 EN ZONE UB</b></p> <p><b>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour être constructible, la parcelle devra présenter une largeur minimale sur la voie publique de 12 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour être constructible, la parcelle devra présenter une largeur minimale sur la voie publique de 10 m.</li> </ul>

<p><b>ARTICLE 6 EN ZONE UB</b></p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p>	<p><b>ARTICLE 6 EN ZONE UB</b></p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p>
<p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 m de la voie publique.</li> <li>▪ Les extensions de bâtiments existant doivent soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- être implantés à l'alignement du bâtiment existant ;</li> <li>- respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie.</li> </ul> </li> <li>▪ Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière de la construction.</li> </ul> <p><i>Exceptions pour</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les lotissements et les ensembles de bâtiments réalisés sur un même terrain par un même constructeur, si le parti urbanistique et architectural de l'opération le justifie,</li> <li>▪ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.</li> </ul>	<p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions principales, doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 m de la voie publique.</li> <li>▪ Les extensions de bâtiments existant doivent soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- être implantés à l'alignement du bâtiment existant ;</li> <li>- respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie.</li> </ul> </li> <li>▪ Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière de la construction.</li> </ul> <p><i>Exceptions pour</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les lotissements et les ensembles de bâtiments réalisés sur un même terrain par un même constructeur, si le parti urbanistique et architectural de l'opération le justifie,</li> <li>▪ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.</li> <li>▪ Si le terrain présente une géométrie particulière rendant l'implantation de la construction principale difficile dans cette bande l'implantation des constructions nouvelles peut être située au delà des 30 mètres.</li> </ul>

<p><b>ARTICLE 7 –EN ZONE 1AUZ</b></p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <hr/> <p><b>Expression de la règle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une limite séparative latérale sur une profondeur de 15 mètres à partir de l’alignement ou du recul imposé par l’article 6 ou par un plan d’ensemble approuvé par l’autorité compétente à une distance supérieure ou égale à 3 m de la dite limite.</li> <li>▪ Les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite(s) séparative(s), si leur hauteur totale au droit de la limite est inférieure à 3.50 m.</li> <li>- soit à 3 m des dites limites.</li> <li>-</li> </ul> </li> <li>▪ Les piscines doivent s’implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.</li> </ul> <p><b>Exceptions pour</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d’intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d’eaux usées, ...) : implantation libre.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 7 –EN ZONE 1AUZ</b></p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <hr/> <p><b>Expression de la règle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l’alignement ou du recul imposé par l’article 6 ou par un plan d’ensemble approuvé par l’autorité compétente les constructions nouvelles doivent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur une limite séparative latérale sur <del>une profondeur de 15 mètres à partir de l’alignement ou du recul imposé par l’article 6 ou par un plan d’ensemble approuvé par l’autorité compétente.</del></li> <li>- Soit à une distance supérieure ou égale à 3 m de la dite limite.</li> </ul> </li> <li>▪ En dehors de cette profondeur de 15 m les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite(s) séparative(s), si leur hauteur totale au droit de la limite est inférieure à 3.50 m.</li> <li>- soit à 3 m des dites limites.</li> </ul> </li> <li>▪ Les piscines doivent s’implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.</li> <li>▪ Les abris de jardin pourront être implantés à un mètre de la limite séparative pour permettre la création ou le maintien d’une haie de clôture.</li> </ul> <p><b>Exceptions pour</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d’intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d’eaux usées, ...) : implantation libre.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 9 – EN ZONE 1 AUA ET AUZ</b></p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L’emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l’assiette foncière constructible.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 9 - EN ZONE 1 AUA ET AUZ</b></p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L’emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l’assiette foncière <del>constructible.</del></li> </ul>

<p><b>ARTICLE 10 –ZONE 1AUz</b></p> <p><b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <hr/> <p><i>Définition</i></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.</p> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur maximale des constructions principales est de 9 m au faîtage.</li> <li>▪ La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.</li> <li>▪ La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.</li> </ul> <p><i>Exceptions</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 10 –ZONE 1AUz</b></p> <p><b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <hr/> <p><i>Définition</i></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.</p> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur maximale des constructions principales est de 9 m au faîtage.</li> <li>▪ La hauteur maximale des annexes (construites au-delà de la profondeur de 15 m défini à l'article 7) est de 6 m au faîtage.</li> <li>▪ La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.</li> </ul> <p><i>Exceptions</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ASPECT EXTÉRIEUR</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p style="text-align: center;">REPRISE DE LA NUMEROTATION</p>
<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB</b></p> <p style="text-align: center;"><b>GENERALITE</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB</b></p> <p style="text-align: center;"><b>GENERALITE</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.</li> <li>▪ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.</li> <li>▪ Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.</li> <li>▪ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.</li> <li>▪ Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.</li> <li>▪ Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.</li> <li>▪ Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.</li> <li>▪ Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faitage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.</li> <li>▪ Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.</li> <li>▪ Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.</li> <li>▪ Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.</li> <li>▪ Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faitage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.</li> <li>▪ Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal</li> </ul>
---	---

## ARTICLE 11 – ZONE 1AUZ

### GÉNÉRALITÉS

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.
- Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faitage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal.

## ARTICLE 11 – ZONE 1AUZ

### GÉNÉRALITÉS

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier en extension d'une construction existante ou intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.
- Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.
- ~~▪ Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.~~
- ~~▪ Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faitage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.~~
- ~~▪ Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal.~~
- D'une manière générale le volume des constructions et la composition de leur façade devront s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel régional, ce qui n'exclut pas une architecture contemporaine prenant en compte des matériaux et des dispositions liés à une réflexion sur le développement durable.

<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB-</b></p> <p style="text-align: center;"><b>FACADE</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB</b></p> <p style="text-align: center;"><b>FACADE</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</li> <li>▪ Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.</li> <li>▪ L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc... ..) est interdit.</li> <li>▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale-</li> <li>▪ Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits est interdite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</li> <li>▪ Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.</li> <li>▪ L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc... ..) est interdit.</li> <li>▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale vue de la rue) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale-</li> <li>▪ Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits est interdite</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONE 1AUZ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2- FAÇADES</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONE 1AUZ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2- FAÇADES</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</li> <li>▪ Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.</li> <li>▪ L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc... ..) est interdit.</li> <li>▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.</li> <li>▪ La couleur blanche est interdite pour les enduits.</li> <li>▪ Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (la couleur blanche est interdite).</li> <li>▪ Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.</li> <li>▪ Les annexes devront présenter le même aspect que le bâtiment principal. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</li> <li><del>▪ Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.</del></li> <li>▪ L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc... ..) est interdit.</li> <li>▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.</li> <li><del>▪ La couleur blanche est interdite pour les enduits.</del></li> <li>▪ Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (la couleur blanche est interdite).</li> <li><del>▪ Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.</del></li> <li><del>▪ Les annexes devront présenter le même aspect que le bâtiment principal. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise.</del></li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA- OUVERTURES</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA- OUVERTURES</b></p>
<p><u>Vitrines</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La vitrine ainsi que les bandeaux enseignes doivent être placés en retrait entre jambage par rapport au nu de la façade d'origine.</li> <li>▪ Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.</li> <li>▪ Les glaces réfléchissantes sont à exclure.</li> <li>▪ Les stores doivent avoir la longueur de la vitrine.</li> <li>▪ Pour les menuiseries, sont autorisées, soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couleurs douces si les encadrements de vitrine sont larges.</li> <li>- Les couleurs vives si l'encadrement est inférieur à 3cm de large.</li> <li>- L'utilisation du bois à l'état brut est autorisée.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Autres ouvertures</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.</li> <li>▪ En façade sur rue, les ouvertures comporteront des petits bois reprenant ainsi la découpe traditionnelle des fenêtres.</li> <li>▪ La pose de volet roulant en façade sur rue est interdite.</li> </ul>	<p><u>Vitrines</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La vitrine ainsi que les bandeaux enseignes doivent être placés en retrait entre jambage par rapport au nu de la façade d'origine.</li> <li>▪ Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.</li> <li>▪ Les glaces réfléchissantes sont à exclure.</li> <li>▪ Les stores doivent avoir la longueur de la vitrine.</li> <li>▪ Pour les menuiseries, sont autorisées, soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les couleurs douces si les encadrements de vitrine sont larges.</li> <li>- Les couleurs vives si l'encadrement est inférieur à 3cm de large.</li> <li>- L'utilisation du bois à l'état brut est autorisée.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Autres ouvertures</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.</li> <li>▪ En façade sur rue, les ouvertures comporteront des petits bois reprenant ainsi la découpe traditionnelle des fenêtres.</li> <li>▪ La pose de volet roulant en façade sur rue est interdite.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA-1AUZ MENUISERIE</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA-1AUZ MENUISERIE</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les menuiseries des fenêtres et volets doivent être de couleur blanche ou dans les tons clairs.</li> <li>▪ Pour les portes d'entrée sont autorisés le bois brut ou les peintures de teintes foncées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>Les menuiseries des fenêtres et volets doivent être de couleur blanche ou dans les tons clairs.</del></li> <li>▪ Le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique de la commune Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.</li> <li>▪ <del>Pour les portes d'entrée sont autorisés le bois brut ou les peintures de teintes foncées.</del></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les portes d'entrée sont autorisées les portes de couleurs sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES 1AUz</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TOITURES</b></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec des pentes comprises entre 35 et 45 degrés. La pente de toit des bâtiments annexes ne doit pas être inférieure à 30 degrés.</li> <li>▪ La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal.</li> </ul> <p><u>Pour la couverture, seules sont autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'ardoise naturelle ou assimilée.</li> <li>▪ Pour les annexes, l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste de dimensions similaires à l'ardoise naturelle.</li> <li>▪ La tuile plate de ton brun rouge respectant la densité suivante : 60 à 75 par m<sup>2</sup>.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.</li> <li>▪ Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions contemporaines, des couvertures différentes et de conception nouvelle sont admises, tant par les matériaux utilisés que par la forme</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES 1AUz</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TOITURES</b></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec des pentes comprises entre 40° et 55° degrés. Des parties de toiture moins pentues pourront prolonger les versants principaux pour couvrir des volumes annexes.</li> <li><del>▪ La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal.</del></li> <li>▪ Des terrasses pourront être admises pour la couverture de volume secondaire (sous l'égout de la toiture principale).</li> </ul> <p><u>Pour la couverture, seules sont autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'ardoise naturelle ou assimilée.</li> <li><del>▪ Pour les annexes, l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste de dimensions similaires à l'ardoise naturelle.</del></li> <li>▪ La tuile plate de ton brun rouge respectant la densité suivante : 60 à 75 par m<sup>2</sup>. les pentes et le module traditionnel.</li> <li>▪ La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal.</li> <li>▪ En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.</li> <li>▪ Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions contemporaines, des couvertures différentes et de conception nouvelle sont admises, tant par les matériaux utilisés que par la forme.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES 1AUZ</b> <b>OUVERTURES SUR TOITURE</b></p> <hr/> <p><b>Généralités</b></p> <p>Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.</p> <p>Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.</p> <p><b>Lucarnes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.</li> <li>▪ Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.</li> <li>▪ Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction</li> </ul> <p><b>Châssis de toiture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 78 de large par 98 de haut.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES 1AUZ</b> <b>OUVERTURES SUR TOITURE</b></p> <hr/> <p><b>Généralités</b></p> <p>Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.</p> <p><del>Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.</del></p> <p><b>Lucarnes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>▪ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.</del></li> <li><del>▪ Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.</del></li> <li>▪ Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction de l'étage inférieur.</li> <li>▪ Le volume des lucarnes ne devra pas avoir une hauteur supérieure à la moitié de celle du versant de toiture correspondant.</li> </ul> <p><b>Châssis de toiture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 78 de large par 98 de haut.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA-1AUZ</b> <b>VERANDAS</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA-1AUZ</b> <b>VERANDAS</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seules sont autorisées les vérandas qui ne sont pas visibles de la voie ou du monument historique et si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.</li> <li>▪ Elles doivent être dans les même tons que les menuiseries des fenêtres.</li> <li>▪ Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle est partie intégrante du projet.</li> <li>▪ Elles doivent être accolées à la construction principale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.</li> <li>▪ Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.</li> <li>▪ Lors de la création d'un bâtiment, la véranda <del>est autorisée si elle est</del> doit faire partie intégrante de la composition du projet.</li> <li><del>▪ Elles doivent être accolées à la construction principale.</del></li> <li>▪ Sur les constructions existantes elle devra s'intégrer de façon discrète en tenant compte des qualités architecturales du bâtiment ; elles pourront être interdites sur la façade principale.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CLOTURE</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CLOTURE</b></p>
<p><b>DISPOSITIONS GENERALES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.</li> <li>▪ Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.</li> <li>▪ Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.</li> <li>▪ Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés.</li> <li>▪ La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si : <ul style="list-style-type: none"> <li>- un accès est réalisé,</li> <li>- un bâtiment est édifié à l'alignement.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les clôtures sur rue devront être réalisées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur plein en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale de 2 mètres,</li> <li>- d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive.</li> </ul> </li> <li>▪ Les clôtures en limites séparatives devront être réalisées d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres.</li> </ul>	<p><b>DISPOSITIONS GENERALES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.</li> <li>▪ Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.</li> <li>▪ Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.</li> <li>▪ Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés.</li> <li>▪ La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si : <ul style="list-style-type: none"> <li>- un accès est réalisé,</li> <li>- un bâtiment est édifié à l'alignement.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les clôtures sur rue devront être réalisées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur plein en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale de 2 mètres,</li> <li>- d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive.</li> </ul> </li> <li>▪ Les clôtures en limites séparatives devront être réalisées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres.</li> <li>- d'une clôture d'occultation en bois d'une hauteur maximale de 2 m sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre une haie vive. Ces pare-vue ou palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2m de haut et 5 m de long.</li> </ul> </li> </ul>

<p align="center"><b>ARTICLE 11 ZONE 1AUz – CLOTURES</b></p>	<p align="center"><b>ARTICLE 11 ZONE 1AUz – CLOTURES</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le long des voies existantes et des voies de desserte internes des îlots constructibles ainsi qu'en limites des espaces verts, les clôtures seront constituées de haies doublées ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle).</li> <li>▪ Le long des placettes de desserte et des chemins piétons ainsi qu'en limites séparatives de lots, les clôtures peuvent être constituées soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m (réalisé en pierres de pays ou enduits comme la construction), soit d'une haie doublée ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle)</li> <li>▪ Les portails doivent être traités avec simplicité et être constitués d'un seul matériau (hors ferrures).</li> <li>▪ Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.</li> <li>▪ Dans le cadre d'une réfection ou construction d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le long des voies existantes et des voies de desserte internes des îlots constructibles ainsi qu'en limites des espaces verts, les clôtures seront constituées de haies doublées ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle).</li> <li>▪ Le long des placettes de desserte et des chemins piétons ainsi qu'en limites séparatives de lots, les clôtures peuvent être constituées soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m (réalisé en pierres de pays ou enduits comme la construction), soit d'une haie doublée ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle)</li> <li>▪ Les portails doivent être traités avec simplicité et être constitués d'un seul matériau (hors ferrures).</li> <li>▪ Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.</li> <li>▪ Dans le cadre d'une réfection ou construction d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés (ou pierres vues).</li> <li>▪ Une clôture minérale d'une hauteur maximale de 2,5 mètres pourra être autorisée sur une longueur de 5 mètres pour protéger l'intimité d'une terrasse (en prolongement d'une construction).</li> </ul>
<p align="center"><b>ARTICLE 12 ZONES UA-UB-1AUA- STATIONNEMENT</b></p>	<p align="center"><b>ARTICLE 12 ZONES UA-UB-1AUA- STATIONNEMENT</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.</li> <li>▪ En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins un stationnement par unité logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.</li> <li>▪ En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins un stationnement par logement créée.</li> </ul>