

Commune de CHANCA Y

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

Pièce N°4

REVISION PRESCRITE LE :	15 avril 2015
PROJET ARRETE LE :	26 septembre 2019
PLU APPROUVE LE :	
<i>"annexé à la délibération du conseil communautaire du 26/09/2019"</i>	<p>Pierre DOURTHE, Président de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées</p> 

Sommaire

Titre I - Dispositions applicables aux zones et secteurs	
• Zones Up, Ub, Uj	04
• Zone Uc	16
• Zone AU	21
• Zone A	22
• Zone N	29
Titre II – Liste des emplacements réservés	35
Titre III - Dispositions applicables aux éléments du bâti et du paysage protégés	39
Annexe I – Définitions au sens du présent règlement d'urbanisme	59
Annexe II – Fiche conseil : retrait - gonflement des sols argileux	74

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 Up** : zone des centralités urbaines
- **zone Ub** : zone d'extension des centralités urbaines
- **zone Uj** : zone de jardins
- **zone Uc** : zone d'activités économiques, destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires. Elle concerne les entreprises Terralys et la Distillerie Roussay.

Cette zone est concernée par :

- **Les risques de retrait et gonflement des sols argileux**, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.

ZONES Up, Ub, Uj

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

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

Dans les zones Up et Ub, sont interdits :

- Toutes les constructions incompatibles avec l'habitat, soit les constructions qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de 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.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Dans les zones Uj toutes les constructions sont interdites excepté celles mentionnées au Chapitre.1 – paragraphe U2 Occupations du sol limitées.

CH.1 - PARAGRAPHE U2 – OCCUPATIONS DU SOL LIMITEES

Il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude de sol avant tout projet et réalisation des travaux, pour les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situés dans les secteurs ou l'existence du risque naturel inondation est connu soit 50 mètres de part et d'autre des abords de la Brenne.

Les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les zones sous cavées reportées sur le plan graphique du règlement, ainsi que les terrains limitrophes à ces mêmes périmètres, doivent tenir compte du risque d'éboulement et d'effondrement. Il est recommandé la réalisation d'une étude de dimensionnement en référence au plan des cavités national ainsi qu'aux recommandations de l'association Cavités 37, pour toute implantation d'ouvrage.

Dans l'ensemble des zones sont limités :

- Les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs 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 de production, de transport et de 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.

Dans les zones Up et Ub sont limités :

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

Dans la zone Uj sont limités :

- Les annexes et abris de jardin liés aux constructions existantes et d'une surface inférieure ou égale à 20 m² à condition qu'ils soient liés aux constructions existantes.
- Les piscines ne sont pas concernées par une limitation de surface.

CHAPITRE 2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (notamment assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation 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.

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

CH.2 - PARAGRAPHE U - 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Hauteur des constructions

Les équipements culturels et les châteaux ne sont pas considérés comme des bâtiments de référence.

1. Pour les habitations et les activités compatibles avec l'habitat :

Dans la zone Up :

- Si la construction se trouve entre 2 bâtiments existants, la nouvelle construction ne peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut.
- Dans le cas d'absence d'un bâtiment de référence sur les parcelles contigües, la hauteur retenue sera inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale d'une distance la plus proche située sur le même côté de voirie.
- La hauteur maximum des extensions sera celle de la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

Dans la zone Ub :

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 6.00 mètres à l'égout de toit et 9.00 mètres au faîtage.

Annexes et abris de jardins :

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

2. Pour les exploitations agricoles et forestières

- La hauteur des constructions est fixée à 12.00 mètres au faîtage. Pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques nécessaires à l'activité autorisée, la hauteur des constructions pourra être supérieure.

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

Les constructions situées en 2nd rideau ne sont pas considérés comme des bâtiments de référence.

** Illustration : Voir ANNEXE II Définitions au sens du règlement du Plan Local d'Urbanisme de CHANCAÿ*

1. Pour les habitations et les activités compatibles avec l'habitat :

Dans la zone Up :

- En cas de reconstruction des constructions principales, l'alignement existant sera conservé.
- La construction sera implantée soit :
 - Dans l'alignement des voies existantes ou des voies à créer.
 - Dans l'alignement de l'une des façades situées sur les parcelles contigües.
- Dans le cas d'absence d'un bâtiment de référence sur les parcelles contigües, l'implantation retenue sera celle de la construction principale d'une distance la plus proche située sur le même côté de voirie.

Dans la zone Ub :

- La construction sera implantée soit :
 - Dans l'alignement de l'une des façades situées sur les parcelles contigües.
 - Dans la zone comprise entre les deux alignements des parcelles contigües de part et d'autre*.
- Dans le cas d'absence d'un bâtiment de référence sur les parcelles contigües, l'implantation retenue sera celle de la construction principale d'une distance la plus proche située sur le même côté de voirie.

2. Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus peuvent être admises pour :

- Des adjonctions et adaptations de faible emprise (inférieur à 20m²) aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses (marquises, auvents, ...).
- Des locaux vélos et ordures ménagères fermés sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

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

1. Pour les habitations et les activités compatibles avec l'habitat :

- Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, la distance entre le bâtiment et la limite séparative devra permettre l'entretien du bâtiment ; elle sera égale ou supérieure à 1.00 mètre.

2. Pour les exploitations agricoles et forestières :

- Les bâtiments devront s'implanter à une distance de 5.00 mètres minimum de chaque limite séparative.

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

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

**Illustration : Voir ANNEXE II Définitions au sens du règlement du Plan Local d'Urbanisme de CHANCA Y*

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et/ou des plantations d'arbres.
- Les annexes devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché*.

Article 2-2-2 – Eléments particuliers

a) Modules liés aux énergies renouvelables

Les panneaux solaires :

- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif. **A défaut, et spécifiquement en zone Up**, ils seront installés sur un versant non visible depuis l'espace public.
- Ils ne sont admis que pour un usage domestique.
- Ils seront d'aspect mat et non réfléchissant.

Les paraboles individuelles :

- **Spécifiquement en zone Up**, dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Toutefois, elles sont admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser en hauteur, de ces supports.
- Pour les programmes de plus de 5 logements, une installation collective sera installée.

Les éoliennes domestiques :

- Elles seront d'une hauteur maximum de 12.00 mètres.

b) Eléments divers

Spécifiquement en zone Up :

- Les éléments techniques (notamment boîtier, coffre, climatiseurs ...), seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte sera imposée.

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

Eléments interdits pour les constructions et les clôtures pour les zones Up, Ub, Uj

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts.
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.
- La pose losangée à l'exception des motifs décoratifs.
- La teinte « blanc pur » / RAL9010.
- Les teintes vives.

De plus et spécifiquement en zone Up :

- Les lucarnes dites « chiens-assis », les lucarnes rampantes et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond).

Spécifiquement pour les clôtures :

- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts.
- L'emploi de matériaux d'aspect ondulé, les matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...).
- Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment), uniquement en limite sur rue.
- La démolition des murs de clôture traditionnels.

1. Pour les habitations et les activités compatibles avec l'habitat :

Dans la zone Up :

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

a) Toiture – couverture – châssis de toit – lucarne - souche

- Les toitures directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente minimum de 40°.
- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie sauf impossibilité technique justifiée. Ils seront plus hauts que larges et axés sur les ouvertures du niveau inférieur.
- Les coyaux et les débords de toit seront conservés.
- La couverture sera réalisée avec des matériaux d'aspect, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la petite tuile plate. D'autres aspects sont autorisés sous condition que le versant concerné de la couverture ne soit pas visible depuis l'espace public.
- 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.
- Les souches de cheminée de mise en œuvre traditionnelle devront être maintenues excepté si leur conservation met en péril la construction.
- Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

Dispositions particulières pour les extensions et annexes :

- Pour les extensions adossées à une construction ou à un mur existant, les toitures à un seul versant sont autorisées. Dans ce cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 30°.
- Pour les abris de jardin, cabanon d'emprise au sol inférieure à 10 m², la pente n'est pas règlementée.

b) Façade

- Dans le cas de percement de façade, des baies plus larges que hautes sont autorisées en rez-de-chaussée et pour les/le façade(s) sur jardin afin de permettre les doubles portes vitrées.

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

- Les ensembles maçonnés destinés 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 seront de teinte beige se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine.
- Les enduits devront être réalisés au nu des pierres d'encadrements et des percements.

c) Menuiserie et encadrement

- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets) seront réalisées avec des matériaux d'aspect métallique aux profils fins ou d'aspect bois.
- Dans le cas de volets battants, ils doivent être sans écharpe, pleins ou à persiennes ou à demi-persienne.
- Dans le cas de volets roulants, les coffres ne feront pas saillie au plan de façade et seront intégrés dans l'encadrement.

d) Ferronneries

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

e) Devantures commerciales

- Les façades commerciales ne doivent pas masquer les éléments architecturaux, les modénatures, les décors du bâti.
- Si un même commerce occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture devra être clairement différenciée pour chaque bâtiment.
- Dans le cas de travaux pour l'installation d'une vitrine en devanture, les proportions de la façade en rez-de-chaussée ne seront pas modifiées, excepté pour retrouver la composition d'origine.

Dans la zone Ub :

a) Toiture – couverture – châssis de toit – lucarne - souche

- Les châssis de toit devront être encadrés et ne former aucune saillie sauf impossibilité technique justifiée.

b) Façades

- Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être de teinte beige se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine.

f) Menuiserie et encadrement

- Dans le cas de volets roulants, les coffres ne feront pas saillie au plan de façade et seront intégrés dans l'encadrement.

2. Pour les exploitations agricoles et forestières

- Si le bâtiment est enduit, celui-ci sera de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.
- Si la construction est réalisée en bardage, celui-ci sera soit :
 - de teinte gris-vert
 - de teinte gris-bleu
 - de teinte ton pierre
 - en bois, dans ce cas il sera traité à la chaux. Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillant.

3. Pour les clôtures

Les exploitations agricoles et forestières ne sont pas concernées par les règles sur les clôtures

Dans l'ensemble des zones, les clôtures des parcelles indicées « i » et celles en limites de ces mêmes parcelles devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur.

Dans la zone Up :

- Les murs et murets en pierre naturelle devront être reconstruits avec un aspect identique.
- Les piliers en pierre naturelle devront être restaurés.

- Clôtures en limite de voie publique ou privée et en limite de l'espace public

Elles seront composées soit :

- Un mur plein traditionnel d'une hauteur comprise entre 1.50 mètres et 2.00 mètres constitué soit de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit et surmonté d'un chaperon.
- Un muret d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 0.80 mètre surmonté d'un barreaudage, d'un grillage ou de lisses, de telle manière que la hauteur de l'ensemble soit inférieure ou égale à 1.80 mètres.
- Un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales, la hauteur sera inférieure ou égale à 1.80 mètres.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2.00 mètres.

Elles seront composées soit :

- Un mur plein constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
- Un muret surmonté d'un grillage.
- Un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- Des panneaux en bois ou composite (claustra, brise-vues, treillis...) accompagnés d'un traitement végétalisé de type haie vive d'essences locales.

Dans la zone Ub :

- Clôtures en limite de voie publique ou privée et en limite de l'espace public

Elles seront composées soit :

- Un muret d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 0.80 mètre surmonté d'un barreaudage, d'un grillage ou de lisses de telle manière que la hauteur de l'ensemble soit inférieure ou égale à 1.80 mètres.
- Un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales, la hauteur sera inférieure ou égale à 1.80 mètres.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2.00 mètres.

Elles seront composées soit :

- Un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- Des panneaux en bois ou composite (claustra, brise-vues, treillis...) accompagnés d'un traitement végétalisé de type haie vive d'essences locales.

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

Article 2-3-1 - Eléments de paysage

- Les aires de stationnement groupé de plus de 6 véhicules feront l'objet d'un traitement paysager : plantations d'arbres de moyennes à hautes tiges, de haies arbustives, d'espaces engazonnés.
- Il est prescrit un arbre de moyenne ou haute tige pour 20 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'espace public recevant les stationnements.

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 motorisés

- Pour l'habitat individuel, il sera prévu :

- 2 places par logement sur la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination pour de l'habitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

- Pour l'habitat collectif, il sera prévu :

- Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Pour les activités compatibles avec l'habitat :

- Le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins et à la nature de l'activité.

b. Stationnements des vélos

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

CHAPITRE 3 **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

CH.3 - PARAGRAPHE U - 1 – 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 privé ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 4.00 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

CH.3 - PARAGRAPHE U - 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3-2-1 - Eau potable

- Toute construction 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 qui le requière sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Dans la zone Ua :

- A défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

Dans l'ensemble des zones :

- Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.
- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Piscines

- L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif.
- Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.
- Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

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 UC

CHAPITRE 1

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

CH.1 - PARAGRAPHE Uc1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- La création de nouvelles exploitations agricoles et forestières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- Logement, hébergement et locaux accessoires sauf ceux mentionnées au Chapitre.1 – paragraphe Uc2 Occupations du sol limitées.

CH.1 - PARAGRAPHE Uc2 – OCCUPATIONS DU SOL LIMITEES

Les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les zones sous cavées reportées sur le plan graphique du règlement, ainsi que les terrains limitrophes à ces mêmes périmètres, doivent tenir compte du risque d'éboulement et d'effondrement. Il est recommandé la réalisation d'une étude de dimensionnement en référence au plan des cavités national ainsi qu'aux recommandations de l'association Cavités 37, pour toute implantation d'ouvrage.

Sont limités :

- Logement et locaux accessoires dans la mesure où ceux-ci sont liées et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.
- Les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs 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 de production, de transport et de 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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (notamment assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation 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.

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

CH.2 - PARAGRAPHE Uc1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments d'activités sera de 12.00 mètres maximum au sommet du bâtiment sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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

Les constructions s'implanteront avec un retrait d'un minimum de 5.00 mètres, par rapport à l'axe de la voie, excepté pour les locaux destinés au contrôle de l'accès aux entreprises.

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

Les constructions s'implanteront à une distance de 5.00 mètres minimum de chaque limite séparative, excepté pour les locaux destinés au contrôle de l'accès aux entreprises.

CH.2 PARAGRAPHE Uc2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et/ou des plantations d'arbres.

Article 2-2-2 – Eléments particuliers

a) Modules liés aux énergies renouvelables

Les panneaux solaires :

- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif. A défaut, ils seront installés sur un versant non visible depuis l'espace public.
- Ils seront d'aspect mat et non réfléchissant.

b) Eléments divers

- Les éléments techniques (notamment boîtier, coffre, climatiseurs ...), seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas, la solution la plus adaptée au contexte sera imposée.

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

Eléments interdits pour les constructions et les clôtures pour la zone Uc

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts.
- L'emploi de matériaux non destinés à la construction.
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.

Spécifiquement pour les clôtures :

- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts.
- L'emploi de matériaux d'aspect ondulé, les matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...).
- Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment), uniquement en limite sur rue.

1. Pour les constructions à usage d'activités économiques et les logements de gardiennage

a) Façades et toitures

- Les logements de gardiennage et les locaux accessoires seront réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour les bâtiments d'activités auxquels ils se rapportent.

b) Clôture en limite de voie publique ou privée, en limites de l'espace public et en limites séparatives

- Les clôtures seront une hauteur inférieure ou égale à 2.50 mètres.
- Elles pourront être constituées d'un grillage sur poteau droit ou d'une haie vive d'essences locales et variées.

c) Bâtiment de stockage

- Le bâtiment de stockage ne sera pas visible depuis la voie publique.
- Les citernes de toute nature seront enterrées ou habillées par une haie vives composée d'essences locales.

CH.2 - PARAGRAPHE Uc3 - STATIONNEMENT

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

a. Stationnements des véhicules motorisés

Le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins et à la nature de l'activité.

b. Stationnements des vélos

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

CHAPITRE 3 **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

CH.3 - PARAGRAPHE Uc 1 – 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 privé ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 4.00 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

CH.3 - PARAGRAPHE Uc2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3-2-1 - Eau potable

- Toute construction 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 qui le requière sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

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 URBAINE (AU)

La zone **AU** comprend le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent pour :

- Le secteur des Grandes Bastes.
- Le secteur de la Massoterie.

Cette zone est concernée par :

- **Les risques de retrait et gonflement des sols argileux**, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.

Les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les zones sous cavées reportées sur le plan graphique du règlement, ainsi que les terrains limitrophes à ces mêmes périmètres, doivent tenir compte du risque d'éboulement et d'effondrement. Il est recommandé la réalisation d'une étude de dimensionnement en référence au plan des cavités national ainsi qu'aux recommandations de l'association Cavités 37, pour toute implantation d'ouvrage.

ZONE AGRICOLE ET FORESTIERE (A)

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

Ce secteur est concerné par :

- **Les risques de retrait et gonflement des sols argileux**, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.
- **Le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux**. Il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.
- **Les nuisances sonores**. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

ZONE A

CHAPITRE 1

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

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

Sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés au Chapitre 1 – Paragraphe A2 occupations du sol limitées.

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

Il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude de sol avant tout projet et réalisation des travaux, pour les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situés dans les secteurs où l'existence du risque naturel inondation est connu soit 50 mètres de part et d'autre des abords de la Brenne.

Les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les zones sous cavées reportées sur le plan graphique du règlement, ainsi que les terrains limitrophes à ces mêmes périmètres, doivent tenir compte du risque d'éboulement et d'effondrement. Il est recommandé la réalisation d'une étude de dimensionnement en référence au plan des cavités national ainsi qu'aux recommandations de l'association Cavités 37, pour toute implantation d'ouvrage.

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du présent PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions de l'application des articles 2-1-1 - Emprise au sol, 2-1-2 - Hauteur des constructions et 2-1-3 - Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière.

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes,
- Les abris pour animaux,
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie dans un délai de deux ans.
- Les aires de stationnement et leurs aménagements à condition qu'ils soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, forestière ou à la défense incendie et gestion des eaux pluviales,
- Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain à condition qu'aucune disposition ne vienne limiter ou entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production.
- 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 collectifs 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 de production, de transport et de 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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 30% (extensions cumulées) de l'emprise au sol de la construction existante.

Annexe : Elles seront d'une emprise au sol de 30 m² cumulée.
Les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernées par cette règle.

Article 2-1-2 - Hauteur des constructions

1. Pour les exploitations agricoles et forestières

- La hauteur est fixée à 12.00 mètres au faîtage. Pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques nécessaires à l'activité autorisée, la hauteur des constructions pourra être supérieure.

2. Pour les habitations

- La hauteur maximale est fixée à 4.00 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur maximale des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.

3. Pour les annexes, abris de jardins, abris pour animaux

- La hauteur maximale est fixée à 6.00 mètres au sommet de la construction.

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

Les annexes des habitations s'implanteront à une distance inférieure ou égale à 15.00 mètres de l'habitation principale. Les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernées par cette règle.

Article 2-1-4 - Implantation des constructions par rapport aux routes départementales

Les constructions seront implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5.00 mètres par rapport à l'axe de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue).

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

Éléments interdits pour les constructions et les clôtures

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

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

**Illustration : Voir ANNEXE II Définitions au sens du règlement du Plan Local d'Urbanisme de CHANCAY*

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

- Les annexes des habitations devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché *.

Article 2-2-2 – Éléments particuliers

a) Modules liés aux énergies renouvelables

Les panneaux solaires :

- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif. A défaut, ils devront être installés sur une façade non visible depuis l'espace public, hormis dans le cadre de la réalisation d'un projet incluant du photovoltaïque.
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

Les paraboles individuelles :

- Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Toutefois, elles sont admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser en hauteur, de ces supports.

Les éoliennes domestiques :

- Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres.

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

1. Pour les constructions agricoles et forestière – bâtiment / hangar / CUMA :

a) Façade

- Si le bâtiment est enduit, celui-ci sera de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.
- Si la construction est réalisée en bardage, celui-ci sera soit :
 - de teinte gris-vert
 - de teinte gris-bleu
 - de teinte ton pierre
 - en bois, dans ce cas il sera traité à la chaux. Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillant.

2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

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

a) Toiture – couverture – châssis de toit – lucarne - souche

- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie sauf impossibilité technique justifiée.

b) Façades

- Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être de teinte beige se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine.

g) Menuiserie et encadrement

- Dans le cas de volets roulants, les coffres ne feront pas saillie au plan de façade et seront intégrés dans l'encadrement.

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

CH.3 - PARAGRAPHE A2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3-2-1 - Eau potable

- Toute construction 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 qui le requière sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

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 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

Cette zone est concernée par :

- **Les risques de retrait et gonflement des sols argileux**, il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux.
- **Les nuisances sonores**. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Secteurs de Taille et de Capacité Limitées :

- Un STECAL est défini à la Vallée du VAU, pour le secteur « ORTF ».

ZONE N

CHAPITRE 1

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

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

Sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés au Chapitre 1 – Paragraphe N2 Occupations du sol limitées.

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

Il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude de sol avant tout projet et réalisation des travaux, pour les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situés dans les secteurs où l'existence du risque naturel inondation est connu soit 50 mètres de part et d'autre des abords de la Brenne.

Les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les zones sous cavées reportées sur le plan graphique du règlement, ainsi que les terrains limitrophes à ces mêmes périmètres, doivent tenir compte du risque d'éboulement et d'effondrement. Il est recommandé la réalisation d'une étude de dimensionnement en référence au plan des cavités national ainsi qu'aux recommandations de l'association Cavités 37, pour toute implantation d'ouvrage.

Sont admis :

- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du présent PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions de l'application des articles 2-1-1 - Emprise au sol, 2-1-2 - Hauteur des constructions et 2-1-3 - Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière.
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes,
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie dans un délai de deux ans.
- 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 extensions et annexes des bâtiments liés à l'exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du présent règlement.
- Les constructions, les installations, les équipements techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs 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 de production, de transport et de 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.

Pour le STECAL « ORTF », sont admis :

- La construction d'habitation légère de loisirs (HLL) (chalet, bungalow, yourte, roulotte) d'une emprise au sol maximum de 30 m² chacun.
- Les stationnements s'ils sont réalisés pour répondre aux besoins générés par l'activité du STECAL.
- La réalisation d'emplacements pour le camping

CHAPITRE 2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Article 2-1-1 - Emprise au sol

Extension : L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation est limitée à 30% (extensions cumulées) de l'emprise au sol de la construction existante.

Annexe : Elles seront d'une emprise au sol de 30 m² cumulée.
Les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernées par cette règle.

Pour le STECAL « ORTF » : les nouvelles constructions (extensions et annexes comprises) ne devront excéder 300 m² d'emprise au sol cumulées à la date d'approbation du présent PLU.

Article 2-1-2 - Hauteur des constructions

1. Pour les extensions des habitations

- La hauteur maximale des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.

2. Pour les annexes, abris de jardins,

- La hauteur maximale est fixée à 3.00 mètres au sommet de la construction.

Pour le STECAL « ORTF » : La hauteur est fixée 4.00 mètres maximum, à l'égout de toit sauf impossibilité technique justifiée par l'activité.

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

Les annexes des habitations s'implanteront à une distance inférieure ou égale à 15.00 mètres de l'habitation principale.

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

Le STECAL « ORTF » n'est pas concerné par le présent Chapitre

Eléments interdits pour les extensions des constructions existantes et leurs annexes et les clôtures

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

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

**Illustration : Voir ANNEXE II Définitions au sens du règlement du Plan Local d'Urbanisme de CHANCAY*

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et/ou des plantations d'arbres.
- Les annexes des habitations devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché *.

Article 2-2-2 – Eléments particuliers

a) Modules liés aux énergies renouvelables

Les panneaux solaires :

- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif. A défaut, ils devront être installés sur une façade non visible depuis l'espace public, hormis dans le cadre de la réalisation d'une ferme photovoltaïque.
- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.

Les paraboles individuelles :

- Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Toutefois, elles sont admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser en hauteur, de ces supports.

Les éoliennes domestiques :

- Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres.

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

1. Pour les constructions autorisées dans la zone :

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

a) Toiture – couverture – châssis de toit – lucarne - souche

- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie sauf impossibilité technique justifiée.

b) Menuiserie et encadrement

- Dans le cas de volets roulants, les coffres ne feront pas saillie au plan de façade et seront intégrés dans l'encadrement.

CHAPITRE 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Le **STECAL « ORTF »** est concerné par le présente Chapitre.

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

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 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 qui le requière sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

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

N° ER	OBJET DE LA RESERVATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	N° PARCELLES SECTION CADASTRALE
1	Aménagement d'espace public	Commune	586 m ²	AD0422-AD0423
2	Aménagement d'espace public	Commune	3704 m ²	AC0903-AC0908-AC0913
3	Aménagement d'espace pour le rétablissement de la continuité des eaux	Commune	199 m ²	B0567
4	Aménagement de l'arrêt bus	Commune	162 m ²	AC0442
5	Agrandissement du parking de l'église	Commune	1187 m ²	AD0261
6	Aménagement d'une voie verte (5.00 m de part et d'autre de la limite de	Commune	383 m ²	B0566-B0567
7	Aménagement de la voie	Commune	761 m ²	AC0706-AC0445-AC0444-AC0443-AC0442-AC0440
8	Aménagement de la voie	Commune	413 m ²	AC0500-AC0499-AC0498
9	Aménagement pour entretien des réseaux	Commune	611 m ²	AC0490-AC0936-AC0934-AC0929-AC0926-AC0923-AC0920
10	Aménagement pour les eaux pluviales	Commune	123 m ²	AD0608
11	Aménagement de stationnements	Commune	220 m ²	AE0152-AE0150
12	Rétablissement de la servitude de passage	Commune	361 m ²	C1309-C0334-C0343-C0339-C0338-C0337-C0338-C0331-C0332-C0332-C0333
13	Aménagement de voie (12.00 m X 3.00 m)	Commune	57 m ²	C1061

14	Aménagement de voie	Commune	312 m ²	Al0844-AH0586-AH587
15	Création d'un fossé	Commune	322 m ²	Al0760-Al0757-Al0762-Al0857-Al0852-Al0856-Al0850-Al0105-Al0106-Al0107-Al0108-Al0110-Al0111
16	Aménagement de l'arrêt bus	Commune	176 m ²	ZK0021
17	Aménagement de la voie avec élargissement à 10.00 m	Commune	1452 m ²	Al0854-Al0853-Al0855-Al0851-Al0849-Al0848-Al0105-Al0106-Al0107-Al0108-Al0109-Al0110-Al0111-Al0113-Al0115-Al0709-Al0116-Al0117-Al0119-Al0121-Al0122-Al0694-Al0695-Al0124-Al0125-Al0712
18	Aménagement d'un fossé (largeur 2.00m)	Commune	743 m ²	Al0300-Al0301-Al0302-Al0303-Al0304-Al0305-Al0306-Al0307-Al0308-Al0310-Al0286-Al0285-Al0284-Al0283-Al0282-Al0251-Al0252

19	Aménagement pour élargissement de la voie	Commune	2715 m ²	AB0581-AB0557- AB0556-AB0928- AB0613-AB0700- AB0701-AB0912- AB0544-AB0543- AB0913-AB0780- AB0781-AB0540- AB0538-AB0536- AB0535-AB0534- AB0820-AB0817- AB0679-AB0679- AB0796-AB0531- AB0530
20	Aménagement de l'arrêt bus	Commune	131 m ²	AB0512-AB0511
21	Aménagement d'un fossé (largeur 2.00m)	Commune	1332 m ²	AH0769-AH0771- AH0773-AH0775- AH0777-AH0218- AH0224-AH0225- AH0226-AH0229- AH0230-AH0231- AH0245-AH0717- AH0718-AH0719- AH0238-AH0237- AH0236-AH0235
22	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	9908 m ²	C0291-C0290- C0289-C0288- C0287-C0286- C0285-C0284- C0283
23	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	14515 m ²	C0114-C0116
24	Aménagement pour élargissement de la voie à 10.00 m	Commune	2909 m ²	AB0854-AB0855- AB0856-AB0857- ZC0021-ZC0020- ZC0017-ZC0016- ZC0014-ZC0013- ZC0012-ZC0011- ZC0010-ZC0009
25	Rétablissement d'un sentier de randonnée	Commune	711 m ²	ZM0002-ZM0001- ZB0010
26	Bande d'entretien du cimetière	Commune	190 m ²	AD0555

TITRE III

Dispositions applicables aux éléments du bâti et du paysage protégés

Rappel du cadre général

I. Tableau des dénominations : liste et numérotation des fiches patrimoine bâti et naturel

N°	Dénomination et adresse	Référence cadastrale
PATRIMOINE NATUREL et BATI		
1.	Logis presbytère bureau de poste	AD 247
2.	Salle des fêtes	AD 232
3.	Gare	B 541, B 566, B 567
4.	Croix de chemin	ZC 30
5.	Borne Michelin	AD 357
6.	Bas-relief	AD 384
7.	Lavoir	ZM 15, ZM 16
8.	Tourelle	Ac 0654
9.	Les moulins (4)	AD 212, AD 582, B 131, ZC 128
10.	Les loges de vignes (4)	D 334, ZN 5, C925, AC 705
11.	Les puits (16)	/
12.	Les granges anciennes (2)	/
13.	Château de Montfort	C 912, C 913, C 911, C 908, C 910, C 909
14.	Château de Vaumorin	ZL 96
15.	Espace paysager (3)	AD 649, AD 890-AD 891
16.	Grange	AD 225
17.	Vestiges de l'ancienne église	AD 263

II. Dispositions applicables aux éléments du paysage bâti et naturel protégés

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

II.1. Pour les éléments de bâti

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. De plus, les fiches descriptives précisent des prescriptions applicables par bâtiment, en sus du cadre général :

Pour les éléments bâtis repérés :

- Toute intervention doit s'attacher à préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou du mur concerné : volume général, 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 plate ou la tuile mécanique de facture ancienne, dite « à emboîtement », seront utilisées dans le cas des reprises de couverture, si celles-ci sont représentatives du bâtiment.
- Le bâti devra conserver sa hauteur et son gabarit, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.

Ne sont pas autorisés :

- Le remplacement des pierres d'origine, des moellons calcaire ou silex, de la brique, par du parpaing,
- Les enduits ciment sur la maçonnerie 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 et qui accompagnent le bâti référencé,

II.2. Pour les éléments de paysage

Les éléments de paysage mentionnés ci-dessus (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives peuvent faire état de prescriptions applicables en sus du cadre général :

Pour les éléments de paysage repérés :

- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).
- Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles de même nature.
- Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.

Les fiches ci-dessous constitués sont réalisées avec la participation du Pays Loire Touraine dans la cadre de l'inventaire mené par la Région ou dans le cadre de partenariat entre la Région et le Pays.

Nous remercions le Pays Loire Touraine pour la transmission des données d'inventaire.

Fiche n° 1 : Logis – Presbytère – Bureau de poste

Dénomination	Bâtiment
Adresse	26 rue des Ecoles
Référence cadastrale	AD 247
Description	<p>Maison comprenant un étage carré et un étage de comble, construite en moellon enduit avec chaînes d'angles en pierre de taille. L'ensemble est couvert d'un toit à longs pans en tuile plate à pignons découverts. Les aménagements successifs ont profondément modifié l'intérieur : les cheminées ont ainsi été insérées dans les murs et recouvertes de tapisseries cachant totalement leur emplacement. Seul l'escalier en vis en bois, distribuant tous les niveaux, a conservé son noyau à faux limon en crémaillère hélicoïdale. Le grenier, dont le sol est recouvert d'un carrelage en terre cuite, a été séparé en deux par une cloison en pan de bois et torchis (peut-être lors de l'aménagement du bureau de poste et du logement du garde-champêtre). La charpente à chevrons-portant-fermes possède quatre poinçons dont les marques d'assemblage sont visibles.</p>
Intérêt	Une des plus anciennes maisons du bourg.



Vue d'ensemble et détail

Fiche n° 2 : Salle des Fêtes

Dénomination	Bâtiment
Adresse	23 rue des Ecoles
Référence cadastrale	AD 232
Description	Bâtiment de plan rectangulaire, à pignon sur rue découvert, construit en moellon enduit couvert d'un toit à longs pans et demi-croupe en ardoise. La façade est percée de deux petites baies rectangulaires situées de part et d'autre d'une large baie en anse de panier dont les emplacements sont soulignés par l'utilisation de brique (bases des baies latérales, arc de la baie centrale). Les extensions ont été construites en parpaing crépi et couvertes d'un appentis (cuisine) et de deux pans (scène).
Intérêt	Exemple de construction de style art déco en milieu rural



Vue d'ensemble

Fiche n° 3 : Gare

Dénomination	Bâtiment
Adresse	le long de la RD 46, au nord-est du bourg
Référence cadastrale	B 541 ; B 566 ; B 567
Description	Le bâtiment d'accueil des voyageurs est construit en moellon enduit et couvert d'un toit à longs pans en ardoise. La pierre de taille est utilisée uniquement pour les chaînes d'angles et l'encadrement des baies. Haut d'un étage, il comprend trois travées. Le rez-de-chaussée est percé de trois portes dont deux ont été transformées en fenêtres.
Intérêt	<p>Ce type de construction est standardisée et se retrouve dans les communes voisines de Vernou-sur-Brenne, Reugny, Neuillé-le-Lierre...</p> <p>La gare de Chançay possède cependant la particularité de disposer en plus du bâtiment d'accueil des voyageurs, d'une lampisterie faisant également fonction de cabinets d'aisance et d'un entrepôt des marchandises, d'un bâtiment d'alimentation en eau et d'un réservoir (château d'eau). Anciens ponts ferroviaires métalliques enjambant la Brenne, à proximité.</p>



Bâtiment d'accueil des voyageurs, lampisterie et entrepôt de marchandises, depuis l'ancienne voie ferrée



Bâtiment d'alimentation en eau et réservoir, depuis l'ancienne voie ferrée

Fiche n° 4 : Croix de chemin

Dénomination	Croix
Adresse	à l'intersection de la RD 46 et la voie communale n°2, au sud-ouest du bourg
Référence cadastrale	ZC 30
Description	Croix métallique reposant sur un socle en pierre.
Intérêt	Elément du petit patrimoine ; unique croix de chemin de la commune.



Vue d'ensemble

Fiche n° 5 : Borne Michelin

Dénomination	Borne
Adresse	Dans le bourg, sur le mail (pas l'emplacement d'origine)
Référence cadastrale	AD 357
Description	Borne en ciment (support) et pierre de Volvic émaillée dite lave de Volvic (plaques directionnelles). Transférée sur le mail, elle a été reconvertie en jardinière.
Intérêt	Elément du petit patrimoine.



Vue d'ensemble

Fiche n° 6 : Bas relief

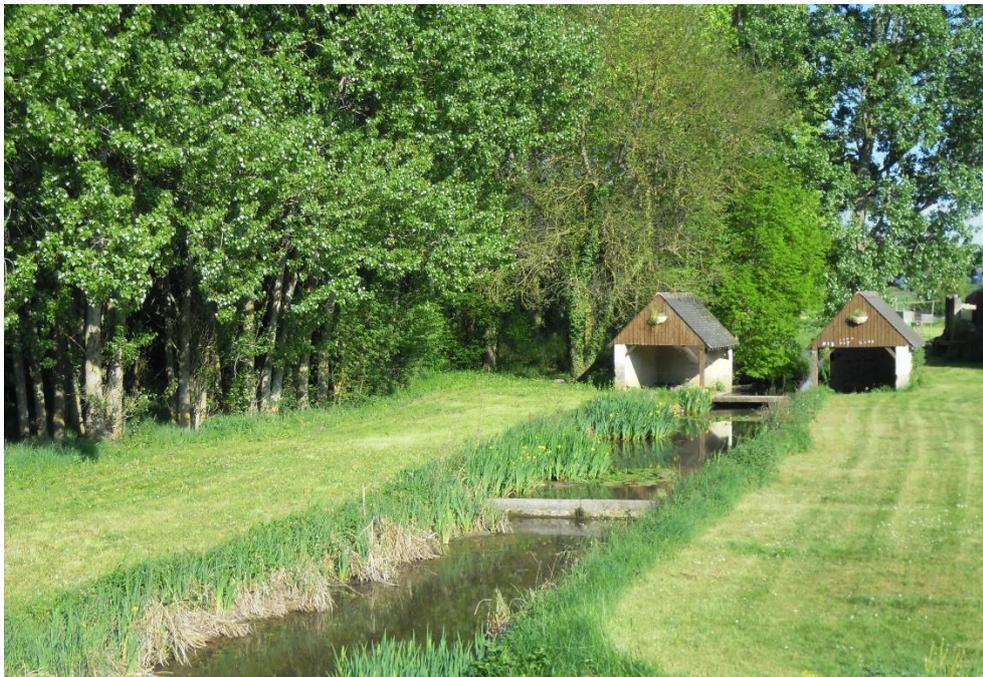
Dénomination	Relief sur bâti
Adresse	8 rue des Ecoles
Référence cadastrale	AD 384
Description	Elément décoratif, en pierre sculptée, représentant un tonnelier fabricant un tonneau (au centre), entouré de rinceaux et deux oiseaux dévorant des grappes de raisins.
Intérêt	Elément du petit patrimoine.



Vue d'ensemble

Fiche n° 7 : Lavoir

Dénomination	Lavoir
Adresse	en contrebas de la RD 78, à l'est du bourg
Référence cadastrale	ZM 15, ZM 16
Description	Le lavoir se compose d'un bassin encadré de deux abris, construits en moellon et pierre de taille (chaînes d'angles), ouverts sur deux côtés et couverts de toits à deux pans en ardoise. Une passerelle enjambant le cours d'eau (poutrelle métallique et ciment) et une vanne permettant de réguler le niveau d'eau sont toujours présentes. Les cheminées prévues dans le projet n'ont pas été construites ou ont été supprimées à l'occasion d'une restauration antérieure à celle de 1986.
Intérêt	Elément du petit patrimoine. Ce lavoir présente la particularité (avec celui du bourg de la commune voisine de Reugny) d'être doté de deux abris.



Vue d'ensemble

Fiche n° 8 : Tourelle

Dénomination	Tourelle
Adresse	lieu-dit la Haute Borne, à l'ouest du bourg
Référence cadastrale	AC 0654
Description	<p>Tourelle à base circulaire de petite dimension (2 m de diamètre environ), à un étage carré construite en moellon et pierre de taille (encadrements des baies et deux cordons). Cet édifice, aujourd'hui en ruine, ne possède plus sa toiture ni le plancher intérieur du premier étage. Le site d'implantation, au milieu des vignes, est l'un des points culminants de la commune (115 m) et offre une vue sur le coteau Est de la vallée de la Brenne et le château de Valmer.</p>
Intérêt	Elément du petit patrimoine lié à l'histoire locale.

Fiche n° 9 : Les Moulins (4)

Dénomination	Moulin
Adresse	<ol style="list-style-type: none">1. Petit Moulin : 7 rue des Ecoles2. Moulin de Chançay : 25 rue des Ecoles3. Moulin à foulon : /4. Moulin neuf : /
Référence cadastrale	<ol style="list-style-type: none">1. Petit Moulin : AD 2122. Moulin de Chançay : AD 5823. Moulin à foulon : B 1314. Moulin neuf : ZC 128
Description	<p>Moulin dit le « petit moulin » Moulin à foulon détruit, reconstruit et transformé en moulin à blé entre 1770 et 1775. L'édifice actuel date de sa reconstruction dans le 3^e quart du 18^e siècle.</p> <p>Moulin dit le « moulin de Chançay » Le moulin banal, mentionné comme nouvellement reconstruit en 1717, se trouvait à cet emplacement. Servant de moulin à blé, l'édifice a été transformé en minoterie au cours du 19^e siècle et reconstruit en grande partie suite à un incendie survenu en 1888.</p> <p>Moulin dit le « moulin à foulon » Moulin à blé, mentionné dès 1599, transformé en moulin à foulon au début du 18^e siècle.</p> <p>Moulin dit le « moulin neuf » Le Moulin Neuf est cité comme moulin à blé dès 1613. Les bâtiments sont l'objet de travaux dans le dernier quart du 19^e siècle et dans la deuxième moitié du 20^e siècle.</p>
Intérêt	Elément du petit patrimoine lié à l'histoire locale.

Fiche n° 10 : Les Loges de vignes (4)

Dénomination	Loge de vignes
Adresse et référence cadastrale	<ol style="list-style-type: none">1. Loge de vignes Charmigny : D 3442. Loge de vignes La Croix de Vaubrault : ZN 53. Loge de vignes Montfort : C 9254. Loge de vignes la Colinière : AC 705
Description	<p>Seule la loge de la Colinière est en bon état (restaurée en 2007). Construite en moellon enduit et pierre de taille (chaines d'angles, encadrements des baies) et recouverte d'un toit à longs en ardoise, elle possède un plan à base carrée et une pièce unique dotée d'une cheminée.</p> <p>Les loges de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Montfort (murs en pierre de taille et toit en ardoise)- Charmigny, (murs en parpaing et toit en tôle)- Croix de Vaubrault (murs en brique couverts de crépi), ne semblent plus utilisées et sont dans un état de ruine plus ou moins avancé.
Intérêt	Elément du petit patrimoine lié à l'histoire locale.

Fiche n° 11 : Les puits (16)

Dénomination	Puit
Référence cadastrale	/
Description Adresse	<p>Huit puits appartiennent à la catégorie des puits chapelles, couverts de pierres taillées assemblées en plein cintre.</p> <p>Quatre sont des constructions indépendantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- 13 rue des Acacias- les Balluaux- la Copinière- la Réjauderie <p>Quatre sont plus ou moins comprises dans un coteau ou dans un mur :</p> <ul style="list-style-type: none">- 15 rue des Acacias- 32 rue d'Amboise- 42 rue d'Amboise- Charmigny <p>Deux puits sont abrités par des toits en charpente :</p> <ul style="list-style-type: none">- la Goure- 19-21 rue du château de Vaux. <p>Deux sont couverts d'un toit en bâtière :</p> <ul style="list-style-type: none">- rue des Violettes- Bois de Chançay <p>Deux sont couverts d'un toit à un pan :</p> <ul style="list-style-type: none">- 27 rue des Violettes- la Robinière <p>Un est surmonté d'un dôme :</p> <ul style="list-style-type: none">- 106 rue d'Amboise <p>Un ne possède pas de couverture :</p> <ul style="list-style-type: none">- la Colinière <p>L'état de conservation de ces puits est variable.</p>
Intérêt	Elément du petit patrimoine lié à l'histoire locale.

Fiche n° 12 : Les granges anciennes (2)

Dénomination	Grange
Adresse et référence cadastrale	<ol style="list-style-type: none">1. Grange de la Goure2. Grange des Balluaux
Description	Deux granges anciennes ont été repérées et présentent un intérêt patrimonial (la Goure, les Balluaux). Ces deux granges sont mentionnées dans un acte de 1691.
Intérêt	Elément du patrimoine lié à l'histoire locale et rurale.

Fiche n° 13 : Château de Montfort

Dénomination	Château
Adresse	RD 78
Référence cadastrale	C 912, C 913, C 911, C 908, C 910, C 909
Description	Château et ferme composés d'une cour intérieure et de bâtiments de vie et de fonction de type stockage. Les bâtiments sont en pierre (moellons – pierre de taille). Présence de 2 tourelles d'angle. Les couvertures sont en tuiles : petites tuiles plates, notamment.
Intérêt	Elément du patrimoine rural ; un des châteaux/ferme de la commune.



Vue d'ensemble

Fiche n° 14 : Château de Vaumorin

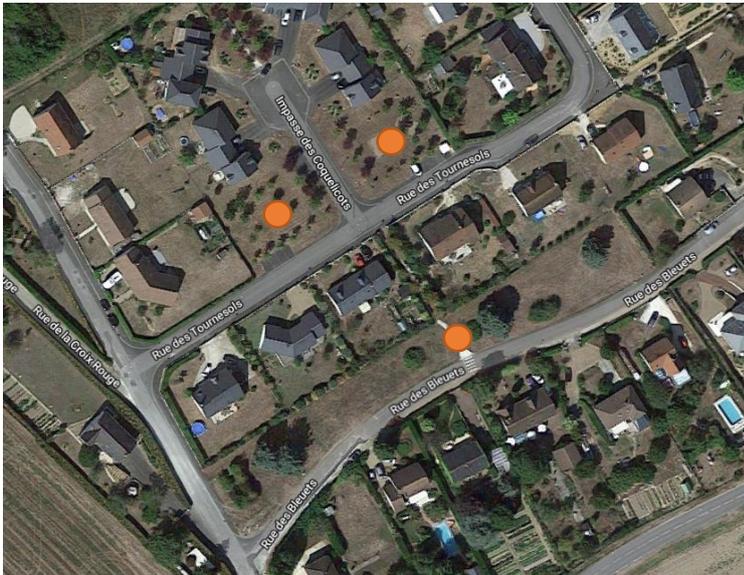
Dénomination	Château
Adresse	Rue de Vaumorin
Référence cadastrale	ZD 96
Description	<p>Château et ferme composés d'une cour intérieure et de bâtiments de vie et de fonction de type stockage.</p> <p>Les bâtiments sont en pierre (moellons – pierre de taille). Certaines encadrements sont réalisés en brique.</p> <p>Les couvertures sont en tuiles : petites tuiles plates, tuiles mécaniques, notamment.</p> <p>Les lucarnes gerbière sont couvertes en ardoises et/ou tuiles.</p>
Intérêt	Elément du patrimoine rural ; un des châteaux/ferme de la commune.



Vue d'ensemble

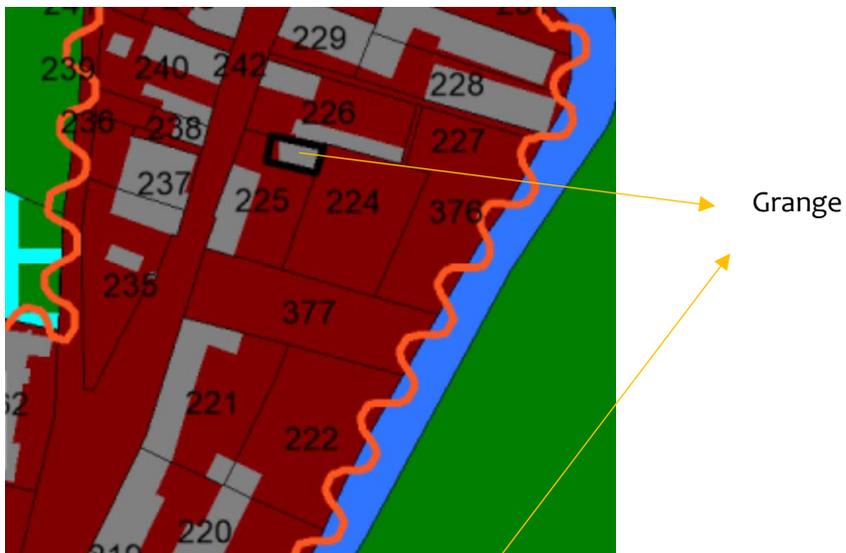
Fiche n° 15 : Espaces paysagers

Dénomination	Espace paysager
Adresse Référence cadastrale	Dans le bourg : <ol style="list-style-type: none">1. Un espace paysager rue des Bleuets : AD 6492. Deux espaces paysagers rue des Tournesols : AD 890 et AD 891
Description	Espaces publics libres de toute construction.
Intérêt	l'intérêt est d'apporter des espaces de respiration dans les lotissements.



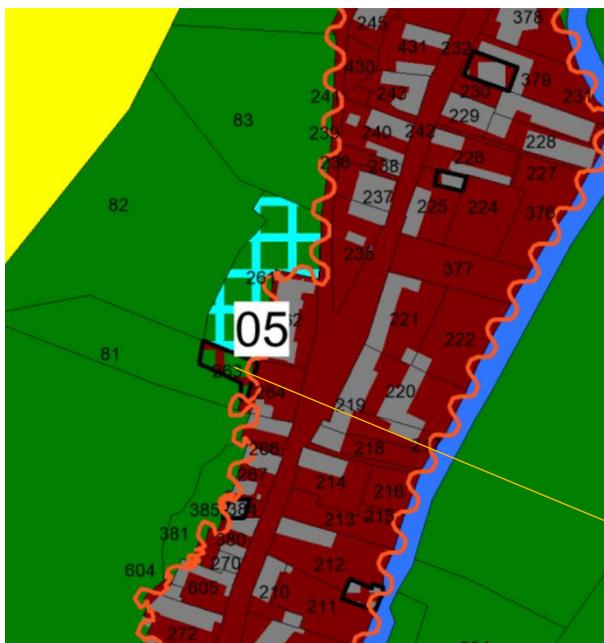
Fiche n° 16 : Grange

Dénomination	Grange
Adresse Référence cadastrale	Rue des Ecoles AD225
Description	Grange ancienne à proximité de l'école
Intérêt	Contribue à la reconnaissance des éléments de patrimoine bâti du bourg.



Fiche n° 17 : Vestiges de l'ancienne église

Dénomination	Vestiges
Adresse	Rue de l'Église
Référence cadastrale	AD 263
Description	Vestiges situés dans le prolongement de l'église actuelle et insérés dans l'espace naturel.
Intérêt	Contribue à la reconnaissance des éléments de patrimoine culturel.



Vestiges



ANNEXE I

DEFINITIONS AU SENS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHANCAY

➤ A

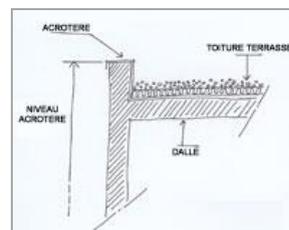
Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Abri de jardin : Construction annexe, destinée, uniquement au stockage outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Abri pour animaux : Construction annexe, destinée, uniquement à accueillir des animaux (par exemple : chevaux). Ces abris ne sont pas considérés comme étant rattachés à une exploitation agricole.

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

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



Affouillement : Action de creuser le sol.

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

Annexe : Local qui n'est pas physiquement lié à un bâtiment déjà existant sur une même parcelle.

Applomb de la façade : Au droit de la façade.

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

Arbre de moyenne tige ou demi-tige : Arbre d'au moins 1,50 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 de type maçonnée qui fut réalisée à partir de matériaux issus des ressources locales et ayant contribué à l'identité du patrimoine local.

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

Barreaudage : ensemble de barreaux d'un ouvrage de serrurerie ou de ferronnerie.

Exemples de barreaudage : source web



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

Exemples de brise-vue : source web



➤ C

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

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.

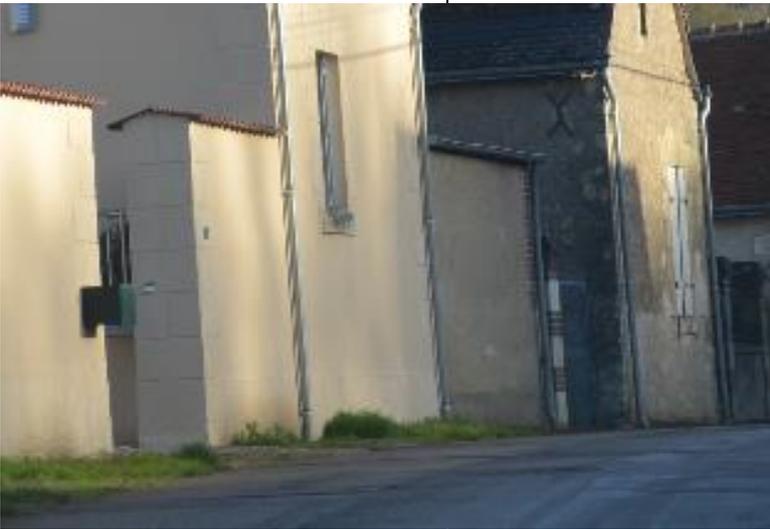
Châssis de toit : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou parfois fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique.

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 sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre 1^{er} du titre II du livre 1^{er} 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.

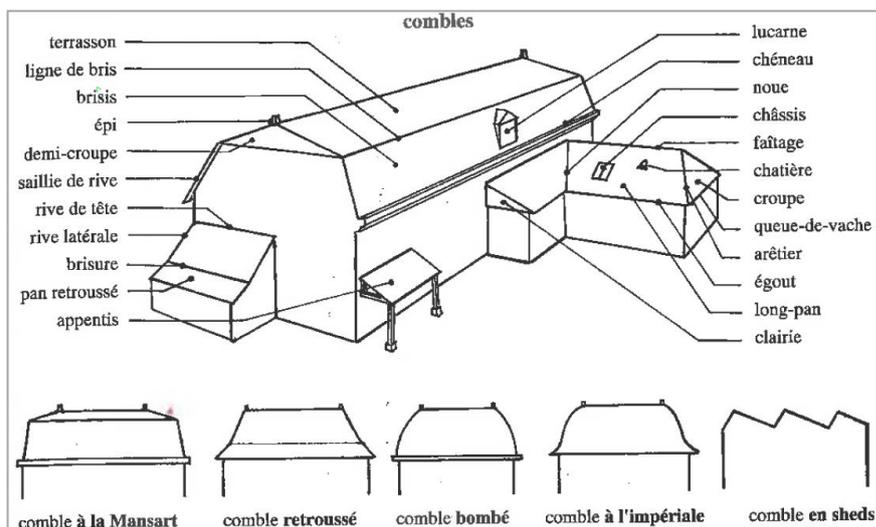
	
<p>Mur maçonné en pierres avec chaperon <i>Photo V. Duchiron – Chançay</i></p>	<p>Haies vive <i>Photo V. Duchiron - Chançay</i></p>



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

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

Source : Dicobat



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

Construction annexe : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, remise.

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

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

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



Photo V. Duchiron - Chançay



Photo V. Duchiron - Chançay

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



Photo V. Duchiron - Chançay



Photo V. Duchiron - Chançay

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

Exemples non issus de Larçay : source web

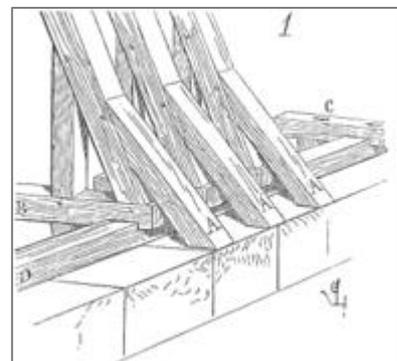


Commerce de détail : Au sens de l'INSEE consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

Commerce de gros : Au sens de l'INSEE consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues.

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.

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.

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

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

Emprises publiques (espace public) : 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.

	
<p>Pierres apparentes <i>Photo V. Duchiron - Chançay</i></p>	<p>Enduit lissé au nu des pierres d'angle</p>
	
<p>Enduit lissé au nu des pierres d'angle avec soubassement en pierres des calcaire</p>	<p>Enduit lissé <i>Photo V. Duchiron - Chançay</i></p>

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. Elle sera obligatoirement lié physiquement au bâtiment qu'elle étend.

➤ F

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

Fâitage : 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 : Éléments 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 CO₂, et le méthane.

➤ H

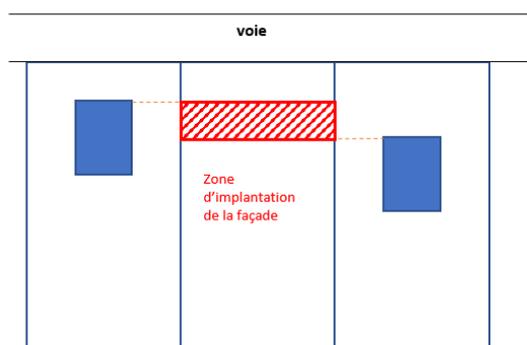
Habitat collectif : Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble.

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.

Implantation des constructions : cf Article – Implantations des constructions par rapport à la voie et emprise publique :



➤ 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 jardins, d'un appentis, d'une piscine. Ils doivent être réalisés avec des matériaux légers et sans fondation, qui ne nécessite pas de modification du niveau du terrain. Le Conseil d'Etat a jugé qu'un abri de jardin d'une superficie

de 10m², bâti en parpaings, ne pouvait pas être qualifié de construction légère « en raison des matériaux utilisés ».

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



Photo V. Duchiron - Acigné



Source web

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



Photos V. Duchiron - Acigné



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.

Exemples de lucarnes



Lucarne à croupe

Photo V. Duchiron - Chançay

Lucarne à fronton

Photo V. Duchiron - Chançay



Lucarne a fronton

Photo V. Duchiron - Chançay



Lucarne engagée gerbière à fronton pierre

Photo V. Duchiron - Chançay

➤ M

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



Photo V. Duchiron



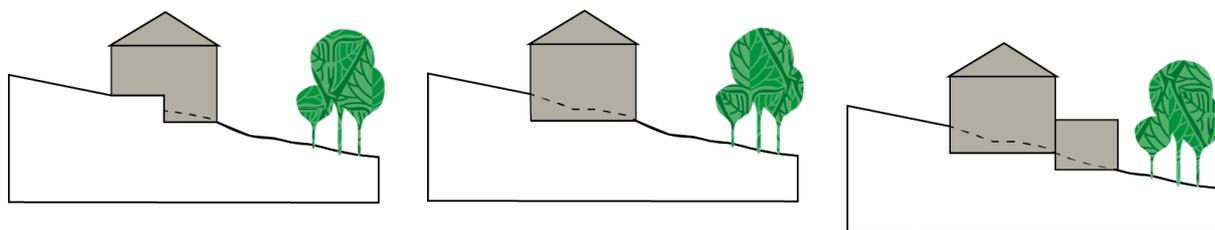
Photo V. Duchiron - Acigné

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 (moultures) 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. Ils n'ont guère plus de 1.00 mètre à 1.50 mètre de hauteur.

Mouvement de terrain : cf Article – Insertion de la construction principale et de ses annexes dans le contexte :



➤ 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.

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

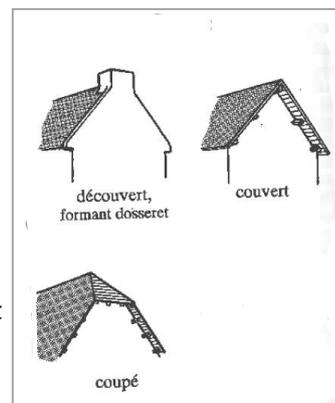
Pierre de taille : Pierre dont toutes les faces sont dressées, c'est-à-dire taillées, par un tailleur de pierre. Cette pierre est utilisée pour la construction.

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

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

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

➤ S

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.

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, non couvert ou couvert (pergola, 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.

ANNEXE II

FICHE CONSEIL : RETRAIT - GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

Réaliser les fondations appropriées :

- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

Eviter les variations localisées d'humidité :

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées
- Éviter les pompages à usage domestique
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :

- Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.