

Département d'Indre-et-Loire (37)

Commune de Sainte-Maure de Touraine

PLAN LOCAL D'URBANISME

Associé à une démarche d'Approche
Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)



3.a. Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision n°1	4 avril 2011	15 avril 2013	17 décembre 2013
Modification n°1			22 janvier 2015
Révision alléguée n°1	14 janvier 2016	10 mars 2016	14 juin 2016
Révision alléguée n°2	14 janvier 2016	10 mars 2016	14 juin 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal, réuni en séance le 14/06/2016



M. le Maire
Michel CHAMPIGNY

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINES.

ARTICLE 2 / PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
- 3) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 4) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.
- 5) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents de graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

o Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB) et les zones urbaines spécialisées (UC, UE).

○ **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

○ **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

○ **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

- **Zone non aedificandi**

Une zone non aedificandi a été définie dans les documents graphiques pour des motifs d'ordre paysager et de préservation du site. Elle se situe à proximité du centre culturel de la commune, afin de préserver la sensibilité paysagère et environnementale du site, dans l'objectif notamment de préserver les vues depuis le centre culturel et de limiter les potentiels nuisances vis-à-vis de la parcelle située à l'est.

- **Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les secteurs d'intérêt paysager ou patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

Concernant les éléments paysagers

Le PLU identifie, les arbres remarquables, les haies, boisements, alignements d'arbres en milieu urbain ou parcs arborés ayant un caractère paysager remarquable. Dans tous les cas le caractère boisé devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés, ceux-ci devant s'intégrer au mieux dans l'environnement boisé dans lequel ils s'insèrent.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Par ailleurs, des haies à requalifier ont été identifiées car elles contribuent aux continuités écologiques de la trame verte et bleue communale. A ce titre, les replantations, densification de linéaires seront plus particulièrement encouragées et mises en œuvre.

Concernant les éléments patrimoniaux

Les secteurs identifiés correspondent à des éléments de patrimoine ponctuels plus isolés (lavoirs, chapelle, ...).

Ces éléments de patrimoine significatifs pour la commune sont également repérés aux documents graphiques du règlement. Le présent règlement définit les modalités de leur préservation.

- **Les espaces cultivés protégés en zone urbaines (L 123-1-5-9° du CU)**

Au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques, les terrains cultivés à protéger dans les zones urbaines. Les terrains cultivés identifiés correspondent à des secteurs de fonds de jardins et jardins familiaux cultivés le long de la Manse. Cette identification les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des constructions légères et annexes identifiées dans le présent règlement).

- **Les linéaires commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- **Les sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer**

Au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ». La continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer identifiés aux documents graphiques du règlement. Cet outil permet d'interdire toute construction ou occupation du sol qui viendrait rompre une continuité piétonne ou cycliste (y compris dans les venelles privées utilisées par les usagers du centre-ville).

- **Les secteurs soumis à un risque mouvement de terrain**

Un pré-inventaire des secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés est intégré aux documents graphiques du PLU. Cet inventaire se répartit en trois grandes entités pour lesquelles des prescriptions particulières sont édictées, prescriptions différenciées selon le degré d'exposition du secteur considéré par rapport au risque mouvement de terrain. Une étude spécifique ou la formulation d'un avis d'un expert indépendant sont recommandés dans ces secteurs.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Aire d'exposition :

Toute surface attribuée à la présentation de matériaux ou matériels en quantité très limitée, représentatifs de l'activité de l'entreprise en dehors de tout emballage de conditionnement.

Annexe :

Local secondaire, y compris abris de jardin, sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).

Les abris de jardin doivent disposer d'une emprise au sol maximale de 20 m².

Attique :

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et de hauteur moindre, parfois de façon plus légère.

Clôtures :

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Au titre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

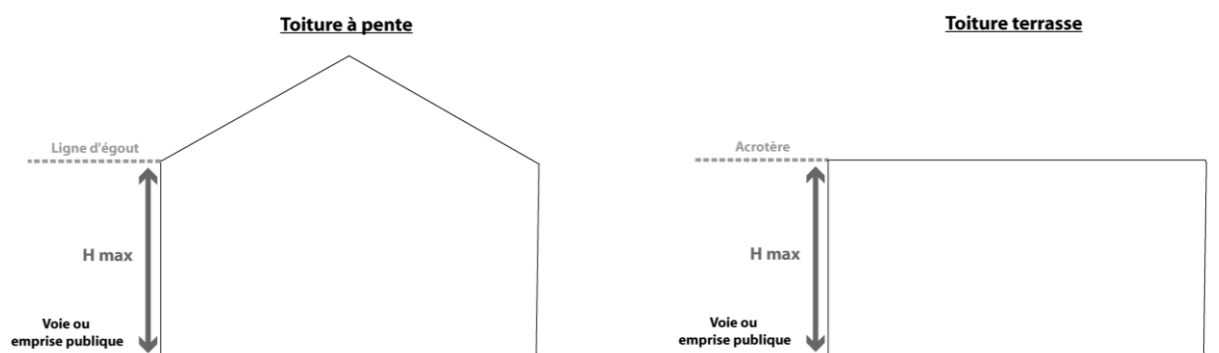
Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Hauteur :



Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors

exhaussement et affouillement).

En cas de projet de toiture terrasse comprenant un étage en attique, la hauteur H s'entend au niveau de l'acrotère le plus élevé, soit celui de l'attique.

Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

Logement :

Un logement est une unité d'habitation, individuelle ou d'en un ensemble collectif.

Nu de la façade :

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui rythment la composition.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Surfaces végétalisées :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

ARTICLE 6 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, le règlement dispose que dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 / OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 8 / PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 9 / MONUMENTS HISTORIQUES

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, tous travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture, (y compris les changements de menuiseries extérieures, les modifications ou percements d'ouvertures, les ravalements et peintures de façades, les créations ou modifications de châssis et fenêtres de toits, de lucarnes, les créations ou modifications d'enseignes, de devantures, etc...) doivent être soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 10 / BATIMENTS SINISTRES (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DES ZONES N

« Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (art. R 123-8 CU).

Dans les zones N, les constructions ne sont pas par principe interdites par l'article R 123-8.

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (17/12/2013).

La zone comprend un **sous-secteur Nh** correspondant aux secteurs bâtis (habitat isolé, hameaux...) au sein de la zone naturelle, sans possibilité de construction nouvelle.

La zone comprend un **sous-secteur NI** correspondant aux espaces naturels à vocation de loisirs.

Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les centrales solaires au sol

Article N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'infrastructure et d'exploitation / gestion de la voirie sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement
2. Les constructions des installations, ouvrages et équipements techniques sont autorisées.
3. La construction d'abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères, sans fondations à condition que leur surface soit inférieure à 20 m²
4. Au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme des éléments bâtis et paysagers figurent aux documents graphiques du règlement.
 - Pour les éléments de patrimoine bâti, sont admises, les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
 - Pour les éléments paysagers (haies, parcs, arbres remarquables), les aménagements doivent au maximum conserver ou restituer le caractère arboré préexistant. En cas d'aménagement, celui-ci devra veiller à ce que le projet s'intègre de manière harmonieuse au sein du parc ou boisement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

5. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements et milieux naturels.
6. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.
7. Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être rendus nécessaires pour la réalisation d'une construction, installation ou aménagement autorisé dans la zone, d'être

liés à une activité agricole ou d'être liés à des motifs de sécurité de la zone (incendies par exemple).

8. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...) est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

En secteurs Nh uniquement :

9. Les changements de destination de bâtiments agricoles sous réserve :
 - a. Que le bâtiment faisant l'objet du changement de destination présente un intérêt architectural et patrimonial
 - b. D'être localisé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances
10. Les extensions de bâtiments existants et la création d'annexes, piscines...
11. Les changements de destination sous réserve de permettre l'accueil d'activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat (par exemple tourisme vert ou retour à l'activité agricole si celle-ci est compatible avec l'environnement habité de la zone(respect des règles de réciprocité...))

En secteur NI uniquement :

12. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés à la vocation « loisirs » de la zone.
13. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés à la vocation touristique de la zone et notamment les constructions à destination d'hébergement touristique (camping, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs...), sous réserve d'une bonne intégration du projet à l'environnement et au paysage.
14. Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - d'être liées et nécessaires au gardiennage et à la sécurité de l'infrastructure loisirs / tourisme
 - d'un seul logement de « fonction » par site de loisirs / tourisme

Article N 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.2. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE N 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent présenter un recul minimal de :

- **100 mètres par rapport à l'axe de l'A10**
- **75 mètres par rapport à l'axe de la RD 910 et de la RD 760 (en dehors des espaces urbanisés)**
- **3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.**

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- **Hors espaces urbanisés, le long de l'A10 et des RD 910 et 760**, la marge de recul imposée par la règle générale ne s'applique pas pour :
 - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - Les bâtiments d'exploitation agricole
 - Les réseaux d'intérêt public
 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes
- Le long des autres voies :
 - lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
 - lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.
 - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE N 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur absolue

Sauf exception justifiée par l'harmonie ci avec une construction contiguë, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- **6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage (R+1+C).**
- **3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 6 mètres au faîtage pour les annexes non accolées au bâtiment principal et comprises dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives**

ARTICLE N 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des projets dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

11.1 - Généralités

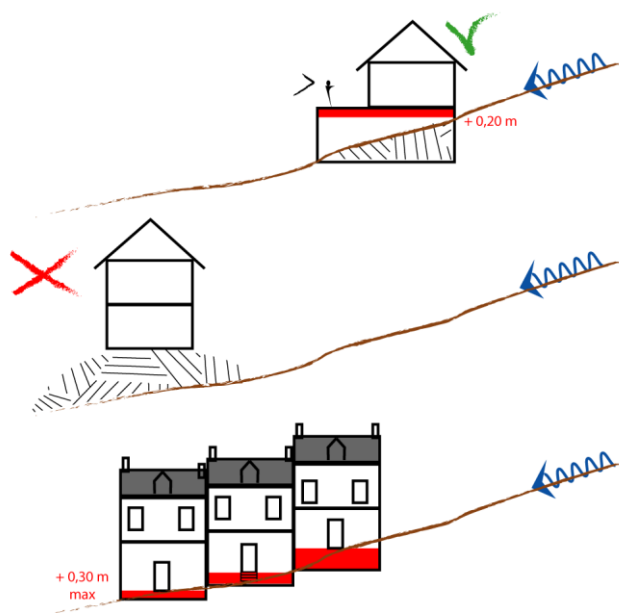
Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Les éléments d'architecture étrangers à la région (linteaux, jambages, poutres apparentes,..., en bois ou brique) ou les décors de façade surabondants (*au maximum utilisation de matériaux de 2 aspects distincts en façade*) sont interdits sauf s'il s'agit de la restauration d'éléments existants très anciens et de qualité.

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine (vérandas par exemple), dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont conservés et entretenus.

Les projets d'architecture contemporaine notamment les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale ou de performances environnementales renforcées peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie, les matériaux et les couleurs sous réserve que leur intégration tienne compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2 - Adaptation au sol



La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

Tout mouvement de terre autour d'une construction est strictement interdit.

Le plancher du rez-de-chaussée doit prévoir au moins 0,30 mètres par rapport niveau du terrain naturel ou de la voie publique au point le plus bas dans l'emprise de la construction, afin de gérer les écoulements pluviaux.

L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines.

11.3 - Façades

Les façades doivent être traitées d'une seule façon avec une même unité de matériaux. Au maximum 2 aspects de matériaux peuvent être utilisés (par exemple : enduit/bois, enduit/pierres naturelles, ...).

Les façades des annexes et extensions doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

Ouvrants

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages et dans le cas d'architecture contemporaine, les percements des façades tournées vers un espace public doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens. Une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée. Les portes d'entrées peuvent être de teinte plus soutenue que les autres menuiseries.

Architecture traditionnelle :

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Sont seuls autorisés dans ce cas

- **les parements de pierre naturelle**, avec mêmes caractéristiques que les parements anciens en pierre de taille. Les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- **les enduits légèrement grattés ou talochés** présentant un aspect similaire à celui d'un enduit à la chaux teinté par le sable, de teinte « tuffeau clair » ;
- **les enduits peints de teinte « tuffeau clair »** ou dans une nuance approchant les teintes constatées dans le voisinage immédiat.
- **pour les édifices anciens** réalisés en moellons, les **enduits « à pierres vues »**.

Architecture contemporaine

Les façades seront plutôt choisies dans des tons clairs et pastel. Néanmoins, des couleurs soutenues peuvent être acceptées si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elle s'intègre dans son environnement urbain. Les couleurs criardes sont interdites.

Bâtiments d'activité

Différents types de bardages sont autorisés, à condition d'offrir des qualités d'aspect satisfaisantes. Ex: bardage bois, bardage métallique (neuf prélaqué ou ancien repeint). Ils peuvent comporter plusieurs teintes dont le choix doit concourir à animer les façades et alléger les volumes, tout en restant sobre et discret.

11.4 - Toitures

11.4.1 - Pentes - Débords

Les toitures doivent comporter en général **deux pans**.

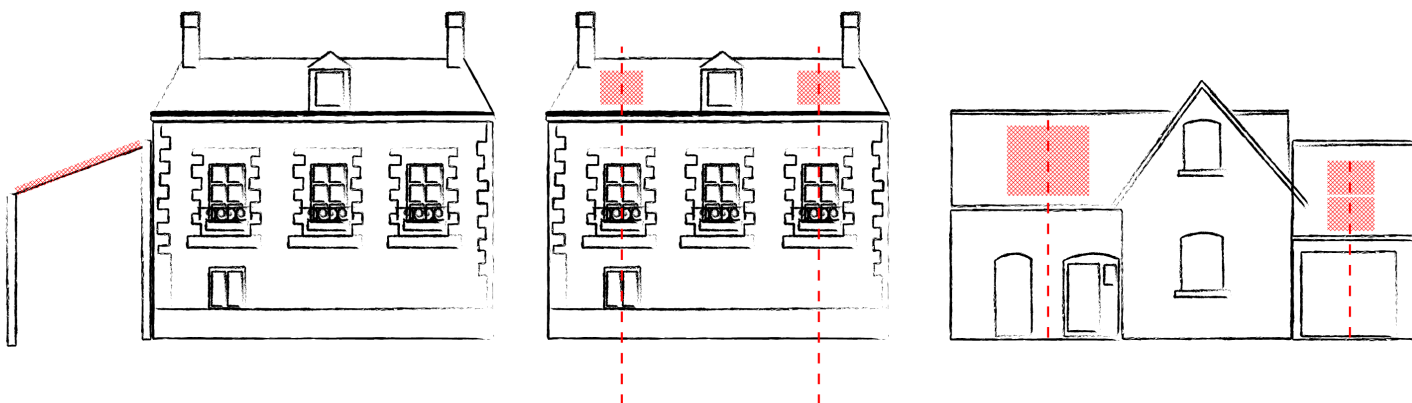
Un nombre supérieur de pans peut être autorisé s'il est justifié par la localisation de la construction (angle de rues par exemple), ou par l'harmonie avec une construction contiguë de qualité.

Un seul pan peut être autorisé dans le cas d'extension « en appentis » ou de dépendances adossées à un bâti existant ou à un mur de soutènement.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie (fortes pentes). Dans ce cas les toitures stockantes ou végétalisées seront privilégiées. Les toitures terrasses sont également autorisées dans le cas d'extensions ou d'annexes.

La pente générale **doit s'harmoniser avec le bâti existant** lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place, (elle est le plus souvent de 40° pour les habitations).

Les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture et respecter l'ordonnancement des ouvrants pour une meilleure intégration.



11.4.2 - Matériaux

Sont autorisés, en harmonie avec les bâtiments voisins :

- **l'ardoise naturelle** de format maximum 32 cm x 22 cm,
- **la petite tuile plate** (minimum 70 -75/ m²), **d'aspect vieilli** (de teinte non uniforme brun-rouge),
- ainsi que les matériaux d'aspect équivalent aux précédents.

L'emploi de "tuiles cornières "de rive n'est pas admis.

Pour les réfections et extensions de bâtiments existants, les matériaux employés doivent être identiques à ceux de l'existant.

Pour les bâtiments d'activités, les bacs métalliques de teinte sombre peuvent être en outre autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin qui doivent respecter la règle générale concernant les matériaux de couverture (tuile plate, ardoise ou matériau d'aspect équivalent (couverture en bardeaux bitumés par exemple)).

11.5 - Lucarnes

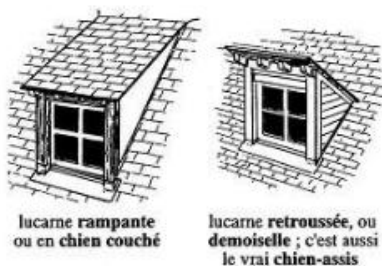
D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon **le type traditionnel local**. Leur couverture doit être à **deux ou trois pans**; le fronton doit être en bois, maçonnerie, ou pierre.

Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales de l'étage immédiatement inférieur.

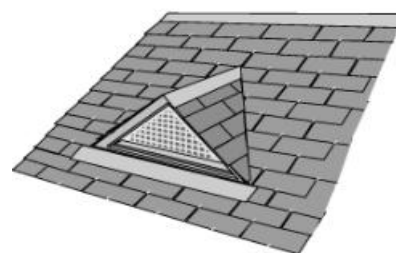
Les lucarnes doivent être réalisées **dans le plan de la façade**.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "en chien" assis,
- les houteaux (ouvertures dans les



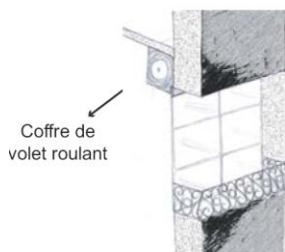
Houteau triangulaire



toitures pour la ventilation) de plus de 0,60 mètre de hauteur,

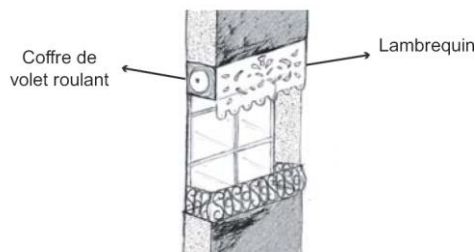
11.6 - Menuiseries

- Les coffres de volets roulant visibles de l'extérieur sont interdits



La dissimulation

Le coffre est placé dans l'ébrasement* ou en saillie dans la pièce intérieure.



L'habillage (à défaut)

Pose d'un lambrequin* devant le coffre.

- La teinte des menuiseries doit rester en harmonie avec les enduits des façades ;**

- pour les portes d'entrée, portes pleines d'étage (en haut d'escalier, fermetures de lucarnes,...) des teintes foncées sont admises : bordeaux, carmin, vert, gris
- pour les autres menuiseries, et les teintes pastel dans les nuances de gris bleuté ou gris vert sont admises.

11.8 - Clôtures

Seules les clôtures donnant en façade ou en limite de voie sont réglementées et doivent présenter des matériaux de bonne tenue dans le temps.

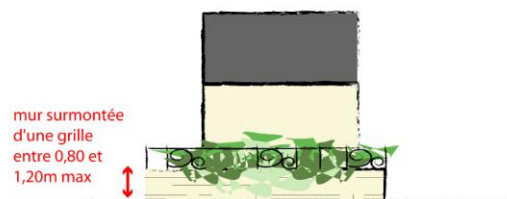
- Les murs anciens de qualité et les haies existantes** en limites de propriétés (sur voies et espaces publics) **doivent être conservés**, un percement d'ampleur limitée (4 m maximum) peut être autorisé pour ménager un accès.

- Si la clôture comporte un mur il peut être :

- **un mur plein droit, (ou à redans** si le terrain est en pente), de 1,80m maximum (une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cas de prolongement de murs existants) ;
- **un mur bahut droit** (ou à redans lorsque le terrain est en pente), **de 0,80 à 1,20 mètres de hauteur, surmonté par exemple par une grille, ou d'un grillage doublé d'une haie vive.**



ou dans la continuité des murs existants



Le matériau doit être de la **Pierre, ou un matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair** de Touraine. Des teintes plus soutenues peuvent être autorisées sous réserve de la cohérence du projet d'ensemble et notamment de l'intégration du projet vis-à-vis de son environnement immédiat.

11.9. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE N / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est exigé.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7°, et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement. Les aménagements réalisés devront limiter au maximum l'arrachage d'éléments boisés et devront dans tous les cas s'intégrer au paysage et à l'environnement (aspect, volumes...).

La plantation de résineux est interdite.

ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.