

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).

o **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.

o **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.

o **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 :

- o **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.

- o **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).

- o **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.

- o **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 irrémédiable.

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.

- o **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).

- o **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.

- o **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).

- o **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'enclorre 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).

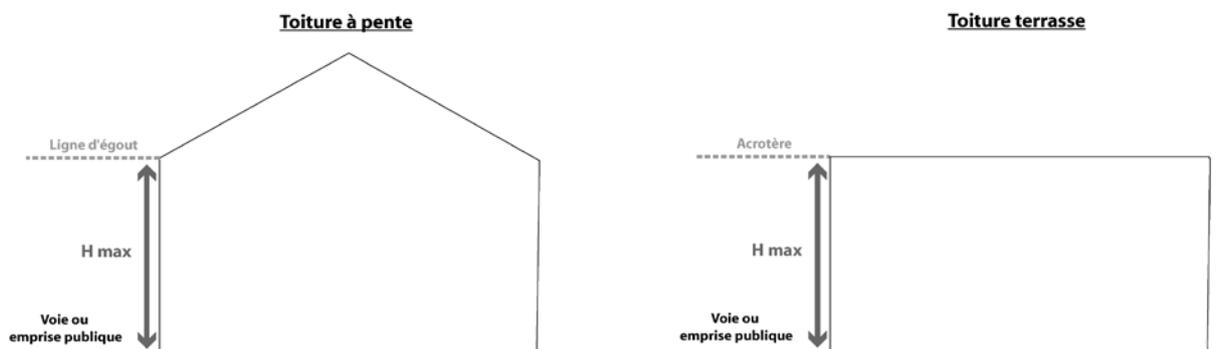
Emprise au sol :

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 en 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 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES 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 et UB) et les zones urbaines « spécialisées » (UC, UE).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Elle correspond globalement au centre-bourg historique où les constructions sont implantées selon des fronts bâtis homogènes. Le bâti est généralement caractéristique de l'architecture traditionnelle locale. La zone UA comprend un **sous-secteur UAa**, correspondant aux secteurs identifiés comme principaux potentiels de renouvellement urbain et au sein desquels les règles de densité et relatives aux formes urbaines sont assouplies, en cohérence avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux extensions pavillonnaires « lâches » de la commune (route de Loches, route de Chinon, « les Chauffeaux »...).

La zone **UC** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et commerciales). Elle comprend un **sous-secteur UCc** (vocation mixte à dominante tertiaire et commerciale), localisé au niveau de la zone des Marchaux ainsi qu'un **sous-secteur UCa** disposant de règles de hauteur spécifiques au niveau de la zone des Saulniers II.

La **zone UE** correspond à une zone où sont concentrées les constructions destinées aux activités éducatives, culturelles, sportives et de loisirs. Elle se situe sur le secteur des équipements sportifs route de Chinon et autour du collège route du Louroux.

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). »

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation : La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Elle correspond globalement au centre-bourg historique et au village de Vaux où les constructions sont implantées selon des fronts bâtis homogènes. Le bâti est généralement caractéristique de l'architecture traditionnelle locale. La zone UA comprend un **sous-secteur UAa**, correspondant à un secteur identifié comme principal potentiel de renouvellement urbain et au sein duquel les règles de densité et relatives aux formes urbaines sont assouplies, en cohérence avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation : hôpital local (ce secteur dispose de règles assouplies comme les îlots Theuriet, Château Gaillard... zonés en 1AUa car les réseaux se situent seulement en périphérie d'opération).

ARTICLE UA 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. A ce titre, des activités nuisantes et incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone seront interdites.

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

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

1. La rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 17/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UA 1.
2. 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.
3. Les constructions des installations, ouvrages et équipements techniques sont autorisées.
4. Les activités à vocation artisanale sous réserve de ne pas engendrer de nuisances (sonores, olfactives...) pour la bonne tenue des quartiers voisins (boulangerie, plomberie...).
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatibles avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 4), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.
6. Au sein des secteurs de **jardins cultivés à protéger en zone urbaine** identifiés au titre de l'article L 123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme, sont exclusivement autorisés les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 9m² (un abri de jardin maximum par unité foncière) et les serres.
7. 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 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.

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.

8. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

9. **au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme :**

Toute opération de 20 logements ou plus (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux, dont une part, définie au sein des orientations d'aménagement et de programmation, à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.

le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Article UA 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 :

- o quant à leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir,
- o 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...),
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Dans tous les cas, les solutions évitant les impasses et les placettes de retournement seront privilégiées.

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 UA 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes 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 dehors des terrains potentiellement sous-cavés, identifiés aux documents graphiques du règlement, pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du

projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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.

4.3. Réseaux divers

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

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

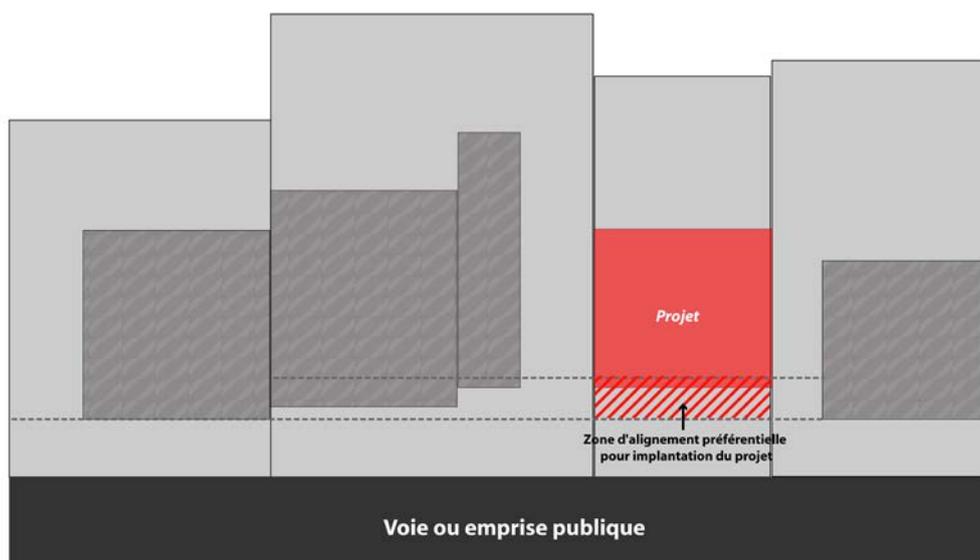
ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

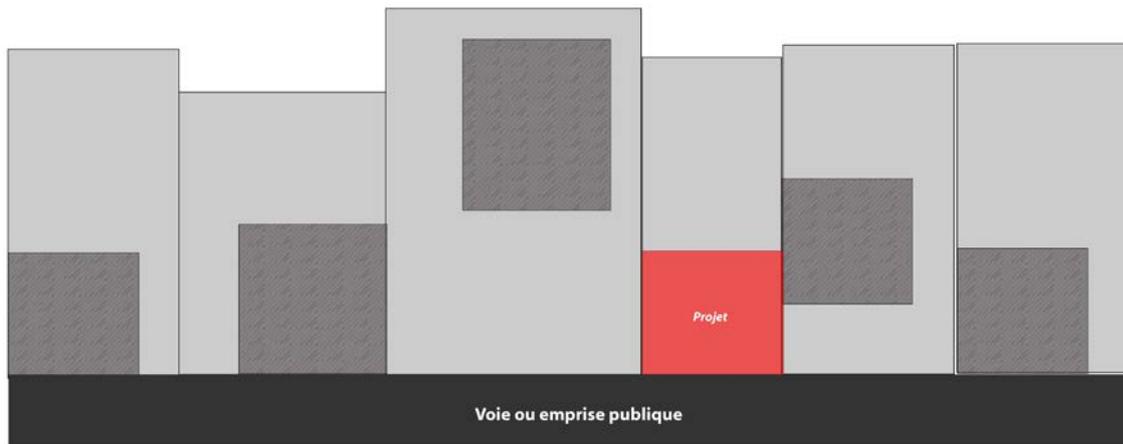
Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène.



Exemple n° 1 : Implantation de la construction au sein d'un alignement homogène

En cas d'implantation entre deux constructions ne présentant pas une implantation formant un front urbain homogène, la construction s'implantera à l'alignement des voies et emprises

publiques. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.



Exemple n°2 : Projet de construction au sein d'un tissu voisin présentant un alignement hétérogène

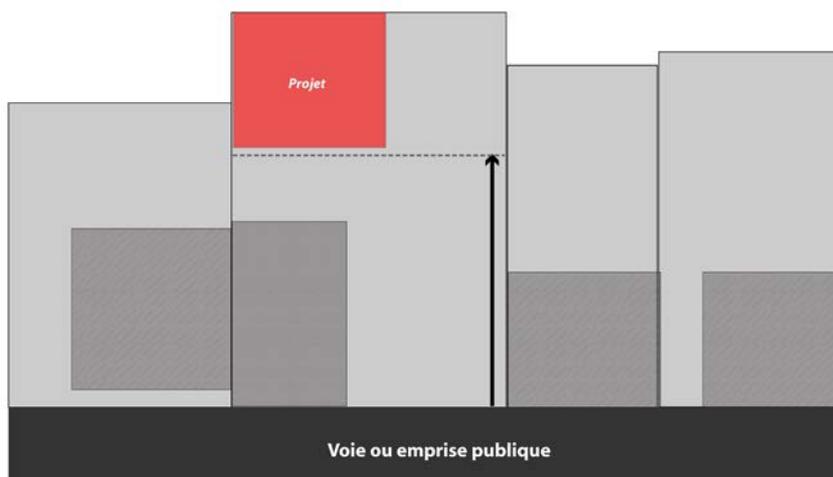
En sous-secteur UAa uniquement :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera définie au sein d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent et respectant les principes des orientations d'aménagement et de programmation.
- En cas de reliquat de zone non intégré à une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions devront s'implanter dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène. En cas d'alignement non homogène, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque la continuité visuelle le long de la rue est assurée en limite de voie par un bâtiment existant (construction nouvelle en second rang) ou par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 2 mètres existant ou prévu dans le projet de construction ; la hauteur maximale de ce mur est guidée par la cohérence avec l'environnement immédiat.



Exemple n°3 : Dérogation possible à la règle générale en cas d'alignement maintenu par une construction existante (cas des constructions en second rang)

- 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
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité. En l'absence de problèmes de visibilité / dangerosité, la règle générale d'implantation s'applique pour la rue qui comporte la meilleure homogénéité d'implantation. Pour l'autre voie, les constructions peuvent être implantées dans l'alignement de la construction voisine, à l'alignement sur voie ou en recul par rapport à la voie ou emprise publique.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot (absence de constructions voisines de référence).

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

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le terrain d'assiette du projet dispose d'un linéaire sur voie ou emprise publique supérieur ou égal à 15 mètres.
- Lorsque la construction présentant un retrait est édifiée à l'alignement de la voie, la continuité visuelle du bâti doit être assurée en limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type murs, porches, portails...
- 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.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.
- 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 UA 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendu avec les constructions qui jouxtent le projet.



Sauf exception justifiée par l'harmonie ci avant ou avec une construction contiguë, la hauteur des constructions ne peut excéder **8,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12,00 mètres** (13,00 mètres avec pente à 45° pour une profondeur moyenne de construction de 10,00 m), **au faitage (R+2+C)**.

En aucun cas, la construction projetée ne dépassera de plus d'un étage moyen, (3.00 m) la ou les constructions contiguës.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder celle des constructions principales.

ARTICLE UA 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 pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

11.1 - Généralités

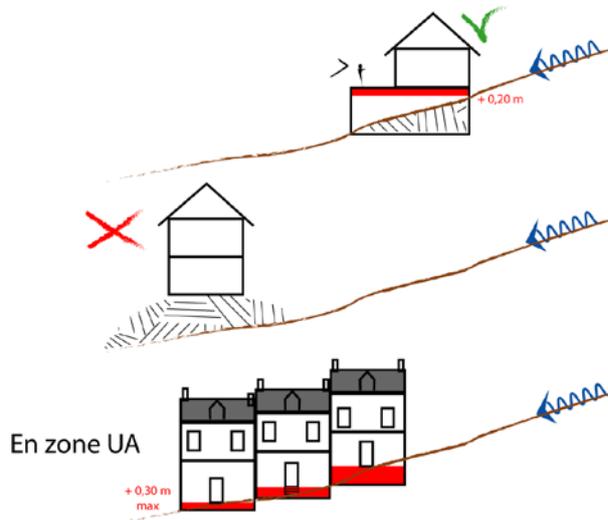
Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

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. L'effet « champignon » doit être proscrit.

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

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,30 mètres le niveau du terrain naturel ou de la voie publique au point le plus bas de celui-ci dans l'emprise de la construction.

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 façon homogène et cohérente avec une unité de matériaux. Au maximum, 2 types 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.

Percements et ouvertures

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages et dans le cas d'architecture contemporaine, les percements des façades 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 brossés fins 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 »**, sans effet de surépaisseur par rapport aux pierres existantes.

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 et une réelle pérennité. Ex: bardage bois, zinc, fibres de ciment, bardage métallique (neuf prélaqué ou ancien repeint, de finition mate et non brillante).

11.4 - Toitures

11.4.1 - Pentes - Débords

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

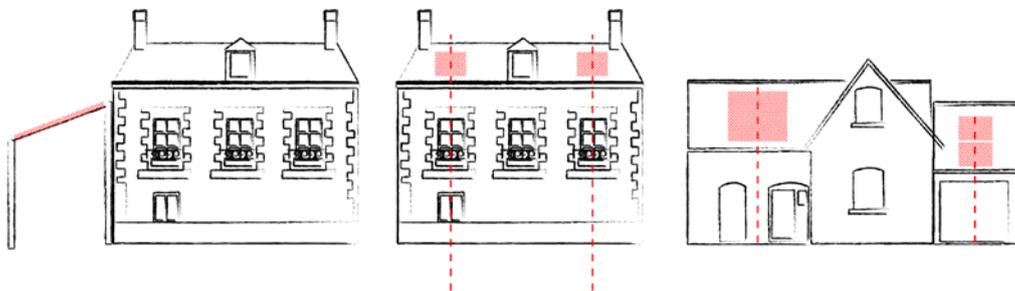
Un nombre supérieur de pans peut être autorisé s'il est justifié par la localisation de la construction (angle de rues par exemple), ou par l'harmonie avec une construction contiguë de qualité.

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° à 45° 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, sans surépaisseur, présenter une simplicité de forme sans décrochement et respecter la composition de la façade 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 de réelle qualité architecturale, les matériaux employés doivent être identiques à ceux de l'existant.

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)).

Pour les bâtiments d'activités, les toitures métalliques, dans les teintes de gris et d'ardoise, peuvent être en outre autorisées.

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

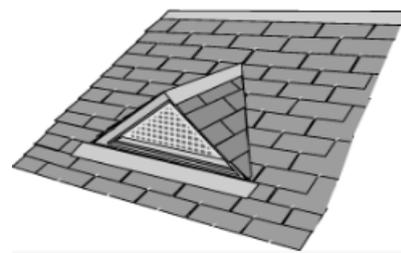


lucarne rampante ou en chien couché



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai chien-assis

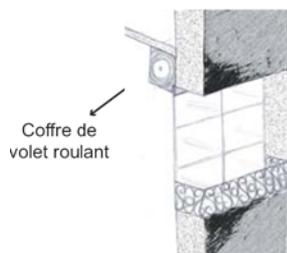
Houteau triangulaire



11.6 - Menuiseries

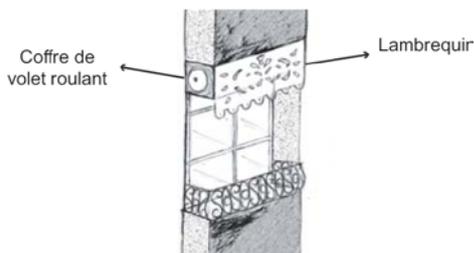
- **En zone UA, seules les menuiseries en bois et aluminium**, sont acceptées. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », **le bois peut être exigé**, et les persiennes interdites.

- Les coffres de volets roulant visibles de l'extérieur sont interdits. Dans le cas de pose de volet roulant, celui-ci, les coulisses latérales et la lame finale doivent être de la teinte de la menuiserie.



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, nuance de gris
- pour les autres menuiseries, les teintes pastel dans les nuances de grège, gris, gris bleuté ou gris vert sont admises.

Concernant la teinte des menuiseries, un nuancier est présenté au sein du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (document annexé au PLU).

11.8 - Clôtures

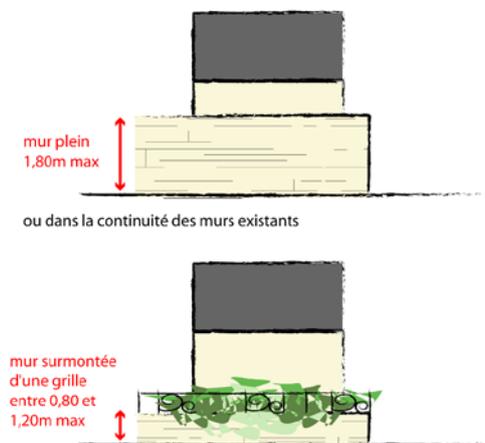
Seules les clôtures donnant en façade ou en limite de voie sont réglementées et doivent présenter des matériaux de bonne tenue dans le temps.

- **Les murs anciens de qualité et les haies existantes** en limites de propriétés (sur voies et espaces publics et limites séparatives) **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.**

Le matériau doit être de la **Pierre, ou un matériau enduit brossé fin ou taloché, 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 urbain immédiat.



Les lisses en bois ou PVC sont interdites.

Les portails seront de forme simple, en bois ou métalliques, en cohérence avec les grilles, peints de préférence de teinte foncée.

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

12.1 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. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée <small>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</small>	Nombre minimum de places requises
Logement	1 place par logement
Hébergement hôtelier (construction neuve uniquement)	1 place pour 2 chambres.
Bureau et services de plus de 60 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 25 m ² en prenant en compte les circulations et locaux divers communs
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">o de leur nature ;o du taux et du rythme de leur fréquentation ;o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'opération ayant pour effet la création de logement(s) supplémentaire(s) (changement de destination par exemple), les règles de stationnement ci-dessus s'appliquent.

En cas d'extension limitée ou d'aménagement de combles sans création de logement supplémentaire, les règles de stationnement ci-dessus ne s'imposent pas au projet.

12.1.2 Modalités de réalisation

En dehors des zones potentiellement sous-cavées, identifiées aux documents graphiques du règlement, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par logement (pour les opérations de plus de 4 logements), et par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés 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° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitué en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation : La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux extensions pavillonnaires « lâches » de la commune (route de Loches, route de Chinon, « les Chauffeaux »...).

Deux secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il s'agit du secteur des Sablonnières, et d'une partie du secteur des Chauffeaux.

ARTICLE UB 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. . A ce titre, des activités nuisantes et incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone seront interdites.

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

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

1. La rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 17/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1.
2. 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.
3. Les constructions des installations, ouvrages et équipements techniques sont autorisées.
4. Les activités à vocation artisanale sous réserve de ne pas engendrer de nuisances (sonores, olfactives...) pour la bonne tenue des quartiers voisins (boulangerie, plomberie...).
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatibles avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 4), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.
6. Au sein des secteurs de **jardins cultivés à protéger en zone urbaine** identifiés au titre de l'article L 123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme, sont exclusivement autorisés les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 9m² (un abri de jardin maximum par unité foncière) et les serres.
7. 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 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.

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.

8. **au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme :**

Toute opération de 20 logements ou plus (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux, dont une part, définie au sein des orientations d'aménagement et de programmation, à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.

le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Article UB 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 :

- quant à leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir,
- 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...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Dans tous les cas, les solutions évitant les impasses et les placettes de retournement seront privilégiées.

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 UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

o Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

o 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 dehors des terrains potentiellement sous-cavés, identifiés aux documents graphiques du règlement, pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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.

4.3. Réseaux divers

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

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent présenter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la déviation de la RD 760 et de l'axe de la RD 910 (**hors secteurs urbanisés et hors agglomération**). Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Ce retrait peut être réduit à 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole ou l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve d'être autorisé dans la zone.
- Dans les autres cas, les constructions nouvelles pourront s'implanter :
 - à l'alignement,
 - en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

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

- 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 un garage (annexe réservée au stationnement), celui-ci devra s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'alignement
- 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.

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité. En l'absence de problèmes de visibilité / dangerosité, la règle générale d'implantation s'applique pour la rue qui comporte la meilleure homogénéité d'implantation. Pour l'autre voie, les constructions peuvent être implantées dans l'alignement de la construction voisine, à l'alignement sur voie ou en recul par rapport à la voie ou emprise publique.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot (absence de constructions voisines de référence).

ARTICLE UB 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.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.
- 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 UB 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.



Sauf exception justifiée par l'harmonie ci avant ou avec une construction contiguë, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- **7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage (R+1+C).**
- **4 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7 mètres au faîtage pour les annexes non accolées au bâtiment principal et comprises dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.**

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder celle des constructions principales.

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

11.1 - Généralités

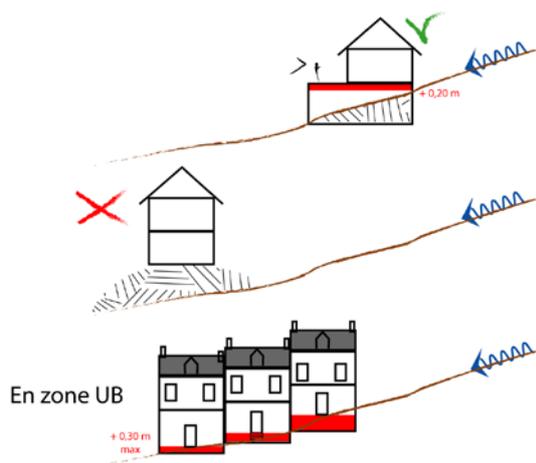
Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

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 (vérandans 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. L'effet « champignon » doit être proscrit.

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

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,30 mètres le niveau du terrain naturel ou de la voie publique au point le plus bas de celui-ci dans l'emprise de la construction.

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 façon homogène et cohérente avec une unité de matériaux. Au maximum, 2 types de matériaux, 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.

Percements et ouvertures

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages et dans le cas d'architecture contemporaine, les percements des façades 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 brossés fins 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 »**, sans effet de surépaisseur par rapport aux pierres existantes.

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 et une réelle pérennité. Ex: bardage bois, zinc, fibres de ciment, bardage métallique (neuf prélaqué ou ancien repeint, de finition mate et non brillante).

11.4 - Toitures

11.4.1 - Pentes - Débords

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

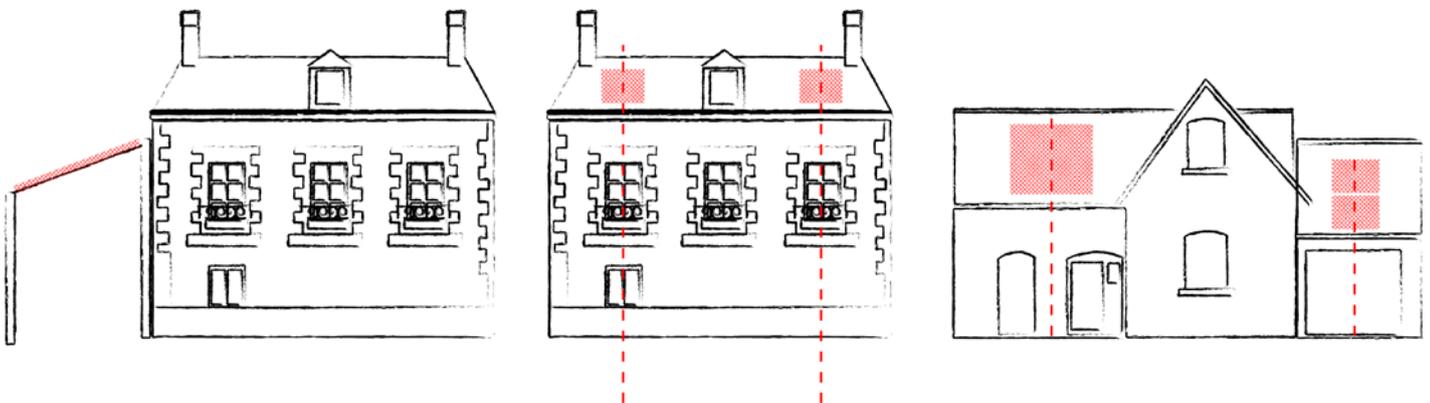
Un nombre supérieur de pans peut être autorisé s'il est justifié par la localisation de la construction (angle de rues par exemple), ou par l'harmonie avec une construction contiguë de qualité.

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° à 45° 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, sans surépaisseur, présenter une simplicité de forme sans décrochement et respecter la composition de la façade 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 de réelle qualité architecturale, les matériaux employés doivent être identiques à ceux de l'existant.

Pour les bâtiments d'activités, les toitures métalliques, dans les teintes de gris et d'ardoise, peuvent être en outre autorisées.

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

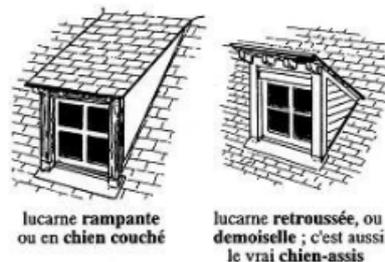
D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon **le type traditionnel local**. Leur couverture doit être à **deux ou trois pans**; le fronton doit être en bois, maçonnerie, ou pierre.

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.

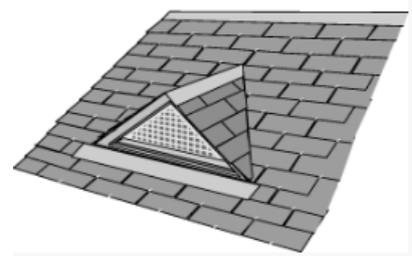
Les lucarnes doivent être réalisées **dans le plan de la façade**.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "en chien" assis,
- les houteaux (ouvertures dans les toitures pour la ventilation) de plus de 0,60 mètre de hauteur,



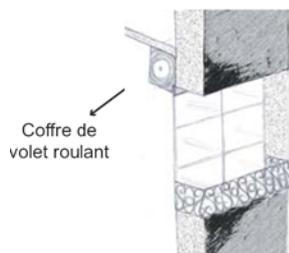
Houteau triangulaire



11.6 - Menuiseries

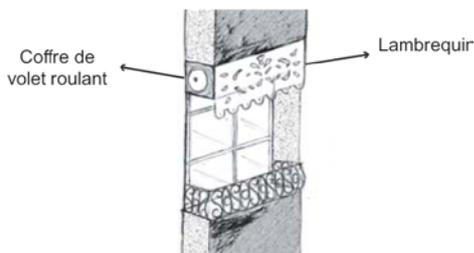
• **En zone UB**, bois, aluminium et PVC sont autorisés. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », **le bois peut être exigé**, et les persiennes interdites.

• Les coffres de volets roulant visibles de l'extérieur sont interdits. Dans le cas de pose de volet roulant, celui-ci, les coulisses latérales et la lame finale doivent être de la teinte de la menuiserie.



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, nuance de gris
- pour les autres menuiseries, les teintes pastel dans les nuances de grège, gris, gris bleuté ou gris vert sont admises.

Concernant la teinte des menuiseries, un nuancier est présenté au sein du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (document annexé au PLU).

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.

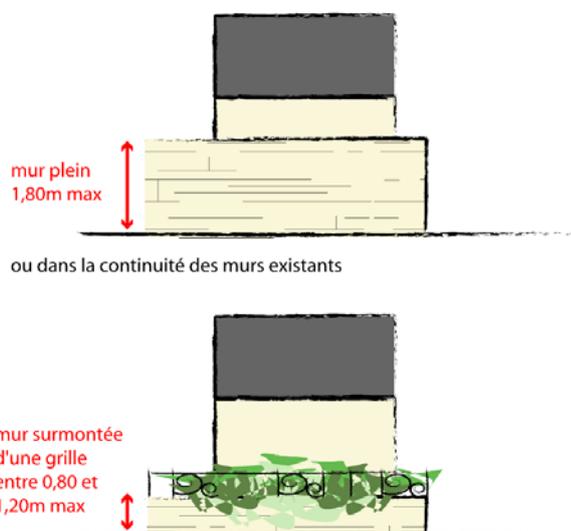
- **Les murs anciens de qualité et les haies existantes** en limites de propriétés (sur voies et espaces publics et limites séparatives) **doivent être conservés**, un percement d'ampleur limitée (4 m maximum) peut être autorisé pour ménager un accès.

- 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.**

Le matériau doit être de la **Pierre, ou un matériau enduit brossé fin ou taloché, 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 urbain immédiat.

Les portails seront de forme simple.



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

12.1. 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. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.1.1. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places par logement, le garage n'étant pas considéré comme une place
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres.
Bureau et services	1 place par tranche de 25 m ² en prenant en compte les circulations et locaux divers communs
Commerce	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente. En cas d'extension d'un commerce existant : 1 place par tranche supplémentaire de 50m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">o de leur nature ;o du taux et du rythme de leur fréquentation ;o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'opération ayant pour effet la création de logement(s) supplémentaire(s) (changement de destination, division de construction existante en plusieurs logements par exemple), les règles de stationnement ci-dessus s'appliquent.

En cas d'extension limitée ou d'aménagement de combles sans création de logement supplémentaire, les règles de stationnement ci-dessus ne s'imposent pas au projet.

12.1.2. Modalités de réalisation

En dehors des zones potentiellement sous-cavées identifiées aux documents graphiques du règlement, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par logement (pour les opérations de plus de 4 logements), et par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UB 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.

13.2.3 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° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitué en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation : La zone UC correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et commerciales). Elle comprend un **secteur UCc** disposant d'une vocation à dominante tertiaire et commerciale correspondant au secteur des Marchaux, ainsi qu'un **secteur UCa** disposant de règles de hauteur particulières au niveau de la zone des Saulniers II.

Dans le reste de la zone, les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale, tertiaires, hôtelière... sont autorisées

ARTICLE UC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

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

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

1. L'extension, la rénovation... des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 17/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UC 1.
2. La création d'annexes liées à des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 17/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UC 1.
3. 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.
4. Les constructions des installations, ouvrages et équipements techniques sont autorisées.
5. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront d'une surface de plancher inférieur à 150m².

Article UC 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 :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o 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,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- o disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o 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...).
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- o Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être autorisées. Dans tous les cas, celles-ci devront disposer d'un dispositif de retournement adapté.

Dans tous les cas, les solutions évitant les impasses et les placettes de retournement seront privilégiées.

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 UC 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

- o Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordé aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, 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.

o 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 dehors des terrains potentiellement sous-cavés, identifiés aux documents graphiques du règlement, pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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.

4.3. Réseaux divers

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

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UC 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

En dehors du secteur UCa :

Les constructions nouvelles doivent présenter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la déviation de la RD 760 et de l'axe de la RD 910 (**hors secteurs urbanisés et hors agglomération**). Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Ce retrait peut être réduit à 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments

d'exploitation agricole ou l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve d'être autorisé dans la zone.

En secteur UCa :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique totale pour la déviation de la RD 760, la RD 108 et les voies longeant le secteur.

Dans l'ensemble de la zone :

- **5 mètres de l'alignement** par rapport aux autres voies.

6.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état et 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.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité

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

7.1. Règle générale

En dehors du secteur UCc et du secteur UCa :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. Le retrait minimal par rapport aux limites séparatives latérales est fixé à 5 mètres.

En secteur UCc :

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait par rapport à une limite séparative latérale.
- en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édictée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un

minimum de 4 mètres : $L > H/2$ et $L > 4$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

En cas d'implantation sur une limite séparative, des mesures appropriées devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

En secteur UCa :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives intérieures de la zone et 10 mètres par rapport aux limites formant périmètre de la zone.

7.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit d'un établissement classé en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 10 mètres.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Une implantation en limite séparative ou à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
- 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 UC 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En dehors du secteur UCa :

Non réglementé.

Au sein du secteur UCa :

La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être suffisante pour garantir la salubrité, l'ensoleillement, la sécurité et l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie dans la parcelle.

ARTICLE UC 9 / EMPRISE AU SOL

En dehors du secteur UCa :

Non réglementé.

En secteur UCa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UC 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le reste de la zone :

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

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

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les extensions de constructions existantes et les annexes devront présenter une harmonie avec le bâtiment principal. Les projets de constructions ou d'extensions intégrant des éléments de conception architecturale contemporaine non nécessairement en harmonie avec le bâtiment principal (vérandas par exemple) sont autorisés dès lors que, en cas d'extension, les éléments d'intérêt de la construction initiale sont conservés et entretenus.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Les teintes moyennes ou sombres seront privilégiées.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent être utilisés bruts, en parement extérieur.

Sont interdits :

- Les parpaings apparents
- Les tôles galvanisées sans pré-laquage
- Les bétons bruts, sans traitement de surface.

Les extensions de constructions existantes devront présenter une façade en cohérence avec de la construction principale existante (matériaux, couleur...).

En secteur UCa :

Les façades situées le long des voies départementales seront particulièrement soignées. Une

attention particulière sera apportée aux détails architecturaux (mise en œuvre des matériaux, liaisons

entre les différents matériaux...). Les grilles de ventilations, chéneaux, chutes d'EP et autres détails techniques visibles en façade seront intégrés au traitement de l'ensemble de la construction

(volumétrie, teintes, matériaux...).

Les bardages en bois sont recommandés.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (17/12/2013) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

En dehors du secteur UCa :

La clôture sera composée par un grillage rigide. Cet élément peut être doublé ou non par une haie vive d'essences bocagères locales, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2.00 mètres.

En secteur UCa :

En limites séparatives :

Les clôtures éventuelles devront nécessairement être doublées d'une haie.

En limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures séparant le domaine public du domaine privé devront nécessairement être doublées d'une haie végétale donnant côté espace public.

Dans tous les cas, les clôtures éventuelles devront s'intégrer dans leur environnement, tant par les matériaux que par leurs proportions.

La hauteur des clôtures situées en limite de voie ou d'emprise publique est limitée à 1.70 mètre.

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

12.1 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. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.2. En dehors du secteur UCa :

12.2.1. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places par logement individuel
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres.
Bureau, services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser, en dehors des voies et emprises publiques, doit permettre la gestion sur la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> o du stationnement des employés o des véhicules de livraison o de la clientèle o ... <p>Le nombre de places de stationnement réalisé devra correspondre aux besoins identifiés ci-dessus.</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2.2. Modalités de réalisation

En dehors des zones potentiellement sous-cavées identifiées aux documents graphiques du règlement, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.2.3.Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par logement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

12.3. En secteur UCa :

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques. Il doit répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet ;
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. En dehors du secteur UCa :

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.

Les espaces non utilisés de la parcelle feront l'objet d'un traitement paysager de qualité et de la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 200 m² de terrain non construite.

13.2. En secteur UCa :

13.2. Les aires d'exposition doivent être organisées de façon simple et claire, sur un espace prévu à cet effet, engazonné sur au moins 40% de la surface totale d'exposition.

Les aires de stockage ou de dépôts sont interdites entre les bâtiments les plus proches de la déviation (RD 760) et la route départementale (RD108), et ces deux voies. Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être spatialement circonscrites et organisées en conséquence, pour ne pas être visibles depuis la RD 760 et la RD 108.

Les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication sont à masquer par une haie type haie champêtre.

Les espaces verts (engazonnement, haies séparatives, franges végétales...) doivent occuper au moins **15%** de la parcelle.

13.3. Dans l'ensemble de la zone :

13.3.1.Espaces boisés classés et patrimoine végétal

Espaces boisés classés

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

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° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés ou restitué en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement (sécurité, réalisation d'accès).

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt 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.

ARTICLE UC 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation : **La zone UE** correspond à une zone où sont concentrées les constructions destinées aux activités éducatives, culturelles, sportives, de loisirs et médico-sociaux. Elle se situe sur le secteur des équipements sportifs route de Chinon et autour du collège route du Louroux.

Un secteur classé au sein de la zone UE est concerné par une orientation d'aménagement. Il s'agit du secteur des Chauffeaux / Bois Bonnard.

ARTICLE UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

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

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

1. L'extension, la rénovation... des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 17/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1.
2. 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.
3. Les constructions des installations, ouvrages et équipements techniques sont autorisées.
4. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront d'une surface de plancher inférieur à 150m².
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatibles avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 4), notamment concernant la programmation dans le temps.

Article UE 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 :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- o 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,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- o disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o 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...).
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- o Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être autorisées si aucune autre possibilité n'est envisageable. Dans tous les cas, celles-ci devront disposer d'un dispositif de retournement adapté.

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 UE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

- o Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, 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.

- o 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 dehors des terrains potentiellement sous-cavés, identifiés aux documents graphiques du règlement, pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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.

4.3. Réseaux divers

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

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent présenter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la déviation de la RD 760 et de la RD 910 (**hors secteurs urbanisés et hors agglomération**). Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Ce retrait peut être réduit à 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole ou l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve d'être autorisé dans la zone.
- **5 mètres de l'alignement** par rapport aux autres voies.

6.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état et 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.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité

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

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit :

- En retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- En retrait par rapport à une des deux limites séparatives latérales

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, une distance minimale de 5 mètres par rapport à celles-ci devra être observée.

7.2. Dispositions particulières

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

- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Une implantation en limite séparative ou à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
- 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 UE 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout des toitures

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les extensions de constructions existantes et les annexes devront présenter une harmonie avec le bâtiment principal.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent être utilisés bruts, en parement extérieur.

Sont interdits :

- Les parpaings apparents
- Les tôles galvanisées sans pré-laquage
- Les bétons bruts, sans traitement de surface.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (17/12/2013) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

La clôture sera composée par un grillage rigide. Cet élément peut être doublé ou non par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1.20 et 2.00 mètres. Dans tous les cas, la clôture devra s'intégrer à son environnement. Des hauteurs de clôtures plus importantes pourront exceptionnellement être admises en raison d'un mode particulier d'occupation du sol (enceintes sportives particulières par exemple), des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

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

12.1 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. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places par logement
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">o de leur nature ;o du taux et du rythme de leur fréquentation ;o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
	existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.2 Modalités de réalisation

En dehors des zones potentiellement sous-cavées identifiées aux documents graphiques du règlement, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par logement (pour les opérations de plus de 4 logements), et par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UE 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.

Les espaces non utilisés de la parcelle feront l'objet d'un traitement paysager de qualité et de la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 200 m² de terrain non construite.

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 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.

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Extrait du Rapport de Présentation :

CARACTERE DES ZONES AU

- **La zone 1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, 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. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 1AU est conditionnée à la réalisation **d'une ou plusieurs opérations aboutissant à une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.**

La zone 1 AU se compose de 3 secteurs :

- Un secteur **1AU** à vocation mixte. Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Trois orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent au sein de cette zone : les fonds de la ville, ainsi qu'une partie du secteur de la Maison du Loup et d'une partie de celui des Chauffeaux. La zone 1AU comprend un **sous-secteur 1AUa** correspondant aux principaux secteurs de renouvellement urbain du centre-bourg, pour lesquels une densification plus importante est autorisée.
- **Un secteur 1AUI** à vocation d'hébergement touristique et de loisirs : secteur à proximité de l'Espace Robert Guignard et du camping.

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation : La **zone 1AU** est une zone à vocation mixte. Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle couvre les secteurs des Vignes de la Cornicherie, des Fonds de la Ville, des III Marchands, Route des Archambaults... Le **sous-secteur 1Aua**, disposant de règles particulières au regard du positionnement en renouvellement urbain des secteurs concernés dispose de règles spécifiques (Theuriet, Château Gaillard...).

ARTICLE 1AU 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. A ce titre, des activités nuisantes et incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone seront interdites.

Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble dont la destination est compatible avec la bonne tenue d'un quartier d'habitation, sous réserve de la compatibilité du projet avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.
2. Les constructions isolées, si elles s'intègrent dans une opération d'ensemble déjà réalisée ou qu'elles portent sur un reliquat de zone en fin d'opération.
3. 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.
4. Les constructions des installations, ouvrages et équipements techniques sont autorisées.
5. L'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 17/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AU 1.
6. La construction d'annexes, liées à une construction régulièrement édifée avant la date d'approbation du PLU et dont la création est interdite à l'article 1AU1.
7. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatibles avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 4), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.
8. **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 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.

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.

9. **au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme :**

Toute opération de 20 logements ou plus (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux, dont une part, définie au sein des orientations d'aménagement et de programmation, à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.

le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Article 1AU 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 :

- quant à leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir,
- 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...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

Dans tous les cas, les solutions évitant les impasses et les placettes de retournement seront privilégiées.

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 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

o Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

o 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 dehors des terrains potentiellement sous-cavés, identifiés aux documents graphiques du règlement, pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

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

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent présenter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la déviation de la RD 760 et de l'axe de la RD 910 (**hors secteurs urbanisés et hors agglomération**). Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Ce retrait peut être réduit à 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole ou l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve d'être autorisé dans la zone.
- Dans les autres cas, les constructions nouvelles pourront s'implanter :
 - **à l'alignement,**
 - **en recul d'au moins 3 mètres** par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, les projets devront garantir la cohérence urbaine de l'opération et notamment une certaine homogénéité dans les alignements imposés aux constructions : fronts bâtis en alignement ou en recul, jeux de décrochés cohérents entre les façades...

En sous-secteur 1AUa uniquement :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera définie au sein d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent et respectant les principes des orientations d'aménagement et de programmation.
- En cas de reliquat de zone non intégré à une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions devront s'implanter dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène. En cas d'alignement non homogène, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2. Dispositions particulières

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

- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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 un garage (annexe réservée au stationnement), celui-ci devra s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'alignement.
- 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.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

ARTICLE 1AU 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.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.
- 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 1AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie à l'échelle du nouveau quartier, notamment en vue de créer une unité des hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place (hauteur homogène ou décrochés réguliers...). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- **9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage (R+2+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**

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder celle des constructions principales.

- **En secteur 1AUa uniquement :**

Sauf exception justifiée par l'harmonie ci avant ou avec une construction contiguë, la hauteur des constructions ne peut excéder **8,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12,00 mètres** (13,00 mètres avec pente à 45° pour une profondeur moyenne de construction de 10,00 m), **au faîtage (R+2+C).**

En aucun cas, la construction projetée ne dépassera de plus d'un étage moyen, (3.00 m) la ou les constructions contiguës.

ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

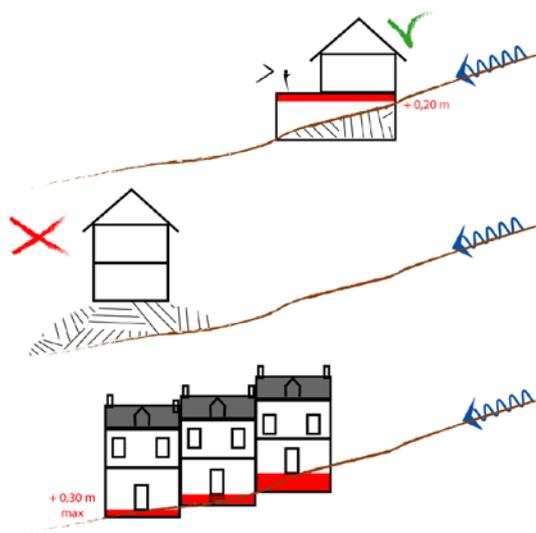
Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

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**.

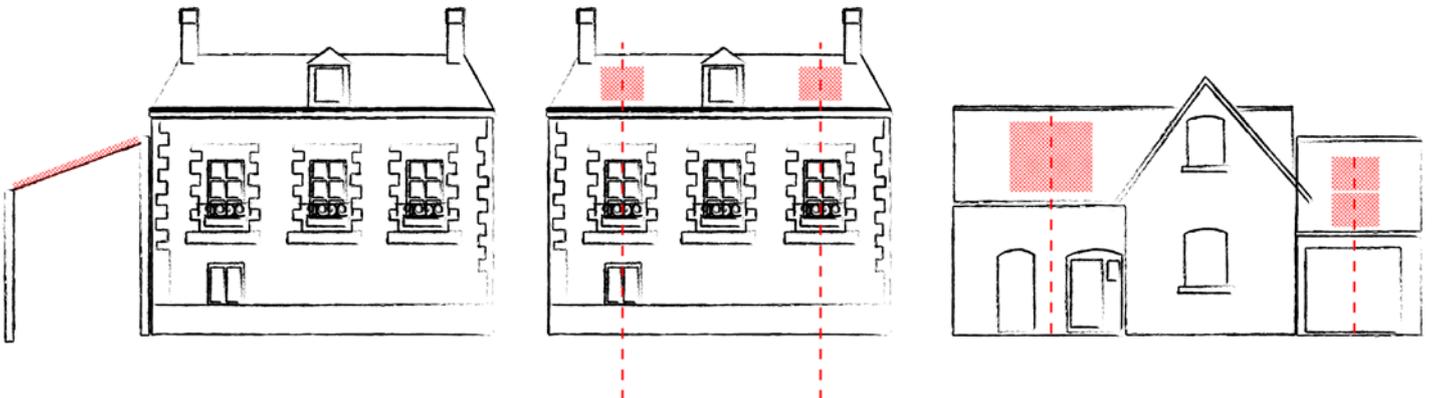
Un nombre supérieur de pans peut être autorisé s'il est justifié par la localisation de la construction (angle de rues par exemple), ou par l'harmonie avec une construction contiguë de qualité.

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

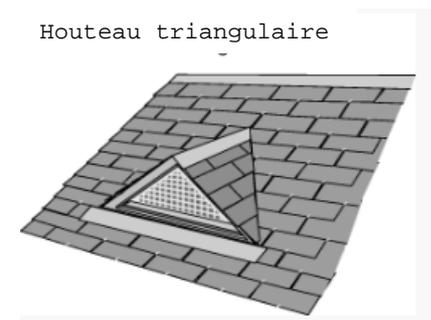
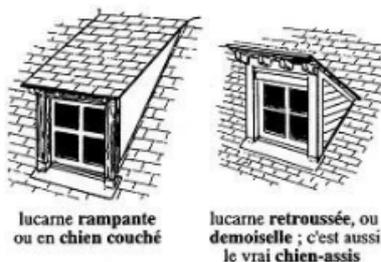
D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon **le type traditionnel local**. Leur couverture doit être à **deux ou trois pans**; le fronton doit être en bois, maçonnerie, ou pierre.

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**.

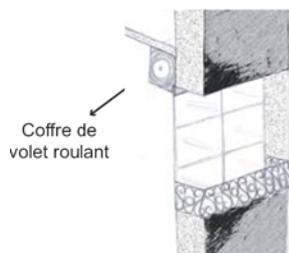
Sont interdits :

- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "en chien" assis,
- les houteaux (ouvertures dans les toitures pour la ventilation) de plus de 0,60 mètre de hauteur,



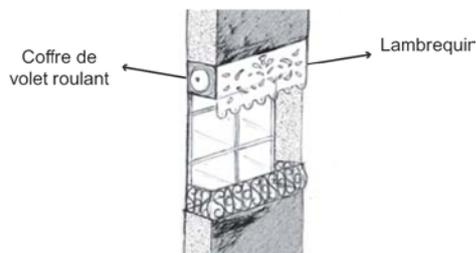
11.6 - Menuiseries

- 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, les teintes pastel dans les nuances de gris bleuté ou gris vert sont admises.

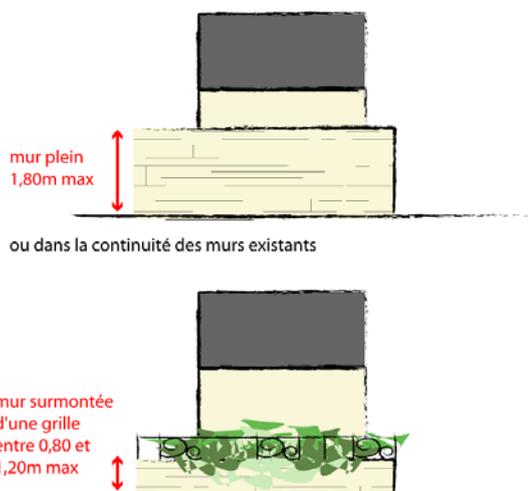
11.8 - Clôtures

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.**



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 urbain 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 1AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 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. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée <small>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</small>	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement, le garage n'étant pas considéré comme une place
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres.
Bureau et services	1 place par tranche de 15 m ²
Commerce	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'opération ayant pour effet la création de logement(s) supplémentaire(s) (changement de destination, division de construction existante en plusieurs logements par exemple), les règles de stationnement ci-dessus s'appliquent.

En cas d'extension limitée ou d'aménagement de combles sans création de logement supplémentaire, les règles de stationnement ci-dessus ne s'imposent pas au projet.

12.1.2 Modalités de réalisation

En dehors des zones potentiellement sous-cavées identifiées aux documents graphiques du règlement, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.5. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par logement (pour les opérations de plus de 4 logements), et par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AU 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.

ARTICLE 1AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Extrait du rapport de présentation : **La zone 1AUL** correspond à une zone d'urbanisation future à moyen terme où sont autorisées les constructions à usage touristique et de loisirs. Elle se situe à proximité de l'espace Robert Guignard et du camping actuel.

ARTICLE 1AUL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

Article 1AUL 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions à usage d'activités touristiques, de loisirs... et leurs équipements techniques liés, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent du secteur et qu'elles préservent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération.
2. Les constructions à destination d'hôtels.
3. Les constructions des installations, ouvrages et équipements techniques sont autorisées.

Article 1AUL 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 :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o 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,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- o disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o 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...).

- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- o Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être autorisées. Dans tous les cas, celles-ci devront disposer d'un dispositif de retournement adapté.

Dans tous les cas, les solutions évitant les impasses et les placettes de retournement seront privilégiées.

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 1AUL 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

- o Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

- o 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 dehors des terrains potentiellement sous-cavés, identifiés aux documents graphiques du règlement, pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

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

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AUL 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUL 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent présenter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la déviation de la RD 760 (**hors secteurs urbanisés et hors agglomération**). Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Ce retrait peut être réduit à 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole ou l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve d'être autorisé dans la zone.
- **5 mètres de l'alignement** par rapport aux autres voies.

6.2. Dispositions particulières

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

- 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 1AUL 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit :

- En retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- En retrait par rapport à une des deux limites séparatives latérales

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, une distance minimale de 3 mètres par rapport à celles-ci devra être observée.

7.2. Dispositions particulières

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

- Une implantation en limite séparative ou à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
- 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 1AUL 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUL 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet. Dans tous les cas, les constructions projetées devront limiter leur impact paysager, notamment pour les projets visibles depuis la RD 760 déviée.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés.

Les extensions de constructions existantes et les annexes devront présenter une harmonie avec le bâtiment principal.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent être utilisés bruts, en parement extérieur.

Sont interdits :

- Les parpaings apparents
- Les tôles galvanisées sans pré-laquage
- Les bétons apparents, sans traitement de surface.

Les toitures apparentes doivent être de teinte équivalente à l'ardoise naturelle.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (17/12/2013) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

La clôture sera composée par un grillage rigide. Cet élément peut être doublé ou non par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1.20 et 2.00 mètres. Dans tous les cas, la clôture devra s'intégrer à son environnement. Des hauteurs de clôtures plus importantes pourront exceptionnellement être admises en raison d'un mode particulier d'occupation du sol (enceintes sportives particulières par exemple), des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE 1AUL / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 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. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">o de leur nature ;o du taux et du rythme de leur fréquentation ;o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres

12.1.2 Modalités de réalisation

En dehors des zones potentiellement sous-cavées identifiées aux documents graphiques du règlement, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AUL 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 à privilégier.

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 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.

ARTICLE 1AUL 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation : Une zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Elle comprend les secteurs :

- ▶ **2AU** à vocation mixte d'habitat et de commerces / services... adaptés à la vocation du secteur : les III Marchands, route de Chinon (Bois Bonnard).
- ▶ **2AUc** à vocation d'activités économiques mixtes (tertiaires, commerciales, industrielles, artisanales, bureaux...) : secteur de la Canterie, les Marchaux
- ▶ **2AUe** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir à long terme des constructions ou installations à usage d'équipements collectifs et d'intérêt général. Une orientation d'aménagement et de programmation est concernée par cette zone : le Bois Bonnard.

ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

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

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

1. L'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 17/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 2AU 1. Cette extension doit être mesurée, c'est-à-dire limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (17/12/2013).
2. 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.
3. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectifs est admise sous réserve qu'elle ne compromette pas la qualité et la cohérence de l'aménagement futur du secteur concerné.

Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions nouvelles doivent présenter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la déviation de la RD 760 et de l'axe de la RD 910 (**hors secteurs urbanisés et hors agglomération**). Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Ce retrait peut être réduit à 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole ou l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve d'être autorisé dans la zone.
- Dans les autres cas, les constructions nouvelles pourront s'implanter :
 - à l'alignement,
 - en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

ARTICLE 2AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant, et notamment en cas d'extension. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En zone 2AUe uniquement :

- la hauteur maximale des constructions sera limitée à 3.20 mètres à l'égout.

ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglemnte

ARTICLE 2AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DES ZONES A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme). ».

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes...). »

« Le Code de l'Urbanisme autorise le changement de destination des bâtiments à certaines conditions : le changement ne peut concerner que des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial ; ces bâtiments doivent être désaffectés, par exemple à la suite d'une cessation d'activité puisque le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ; ces bâtiments doivent avoir été préalablement identifiés dans les documents graphiques du règlement ». (article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

La zone comprend un **sous-secteur Ah** correspondant aux secteurs de bâti non agricole (habitation isolée ou hameau ou activité) sans possibilité de nouvelle habitation ou activité. Les secteurs **Ahp** correspondent à des secteurs bâtis en zone agricole d'intérêt paysager à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU.

La zone comprend un **sous-secteur Aha** correspondant aux secteurs de bâti non agricole (habitation isolée ou hameau ou activité) avec possibilité de nouvelle habitation ou activité.

Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 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 A 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 affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement
3. Les constructions, installations, aménagements, travaux, ouvrages et équipements techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt public.
4. Les constructions des installations, ouvrages et équipements techniques sont autorisées.
5. 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.
6. 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

En secteur A, uniquement :

7. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
8. Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que la transformation, le conditionnement, la vente des produits de l'exploitation...
9. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - a. Que le projet de construction représente un unique logement par site d'exploitation ou d'élevage. En cas d'exploitation comprenant plusieurs sites d'activités (exploitation sociétaire notamment), un second projet de construction neuve pourra être autorisé lorsqu'aucune possibilité de réutilisation des bâtiments existants n'est possible. La valorisation du patrimoine bâti existant sera la première solution recherchée en cas de second « logement de fonction » lié au statut de

l'exploitation.

- b. Une implantation à l'intérieur d'un rayon de 150 mètres par rapport à un ou des bâtiments d'exploitation existants dès lors que la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature de l'exploitation. Cette distance peut être portée à 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate de hameaux existants. En cas d'impératif technique avéré nécessitant un éloignement supérieur à 150 mètres par rapport à un bâtiment d'exploitation, le projet pourra être autorisé, sous réserve de la justification de cet impératif.
- c. En cas de création d'un site d'activité, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activité qui la justifie.

10. Les changements de destination de bâtiments agricoles sous réserve :

- a. D'être destiné à une vocation de logement de fonction lié et nécessaire à une exploitation agricole
- b. Que le bâtiment faisant l'objet du changement de destination présente un intérêt architectural et patrimonial
- c. Que le projet participe à la diversification de l'activité agricole (accueil à la ferme, ferme pédagogique, ferme auberge, gîte, chambre d'hôte, camping...)

11. Les extensions de bâtiments existants sous réserve que le projet :

- a. Soit nécessaire à l'activité agricole
- b. Soit nécessaire au prolongement de l'activité agricole (transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation).
- c. Soit destiné à une vocation de logement de fonction lié et nécessaire à une exploitation agricole
- d. Participe à la diversification de l'activité agricole (accueil à la ferme, ferme pédagogique, ferme auberge, gîte, chambre d'hôte, camping...)

12. 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.

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.

En secteurs Ah, Ahp et Aha uniquement :

13. 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

14. Les extensions de bâtiments existants et la création d'annexes, piscines...

15. 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 Aha uniquement :

16. Les constructions nouvelles à destination d'habitation

17. Les constructions nouvelles destinées à permettre l'accueil d'activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat (par exemple tourisme vert ou activité agricole si celle-ci est compatible avec l'environnement habité de la zone (respect des règles de réciprocité...))

En secteur Ahp uniquement :

Sont admises, les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments 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.

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer la cohérence architecturale de l'ensemble bâti doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation de l'harmonie d'ensemble devant être la première solution recherchée.

Article A 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 :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o 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,
- o 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 A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

o 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.

o 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE A 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.
- Le long des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse :
 - Les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul minimal de 50 mètres du bord de l'emprise
 - Les autres constructions doivent présenter un recul minimal de 25 mètres du bord de l'emprise

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 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 A 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

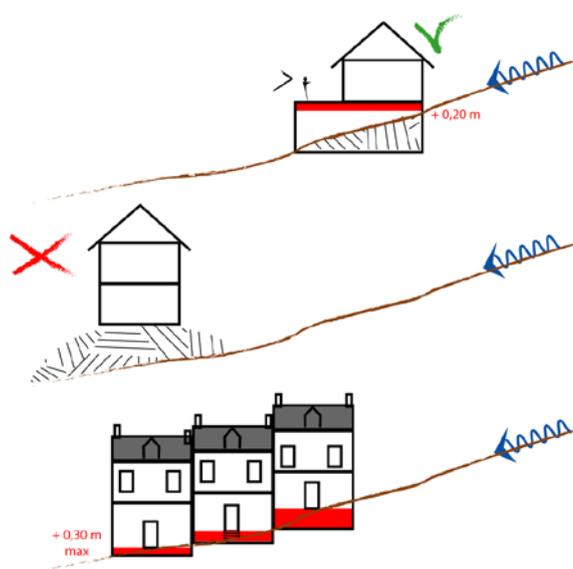
Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

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

Au maximum, 2 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.

Les bâtiments d'activité

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

11.4 - Toitures

11.4.1 - Pentes - Débords

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

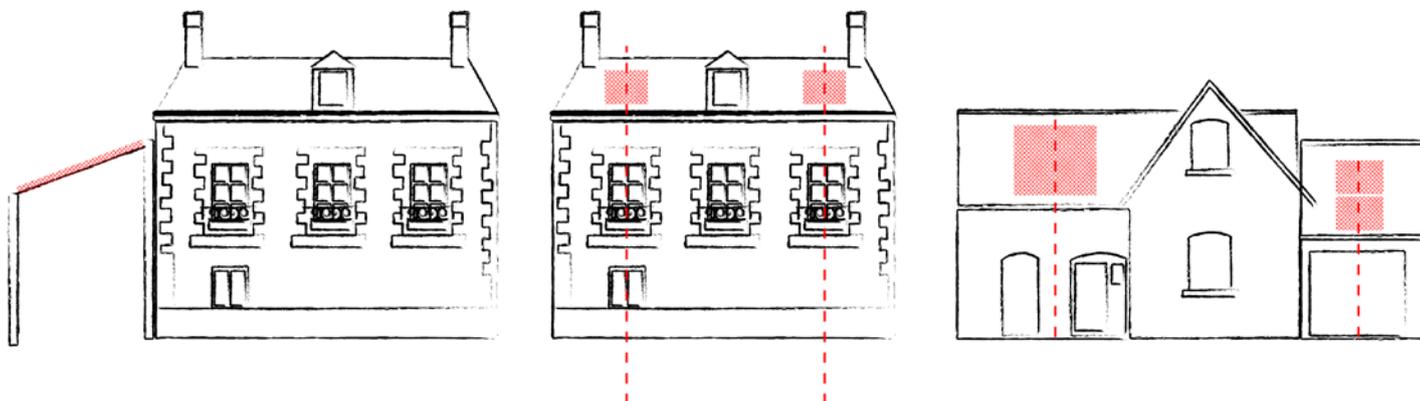
Un nombre supérieur de pans peut être autorisé s'il est justifié par la localisation de la construction (angle de rues par exemple), ou par l'harmonie avec une construction contiguë de qualité.

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**.

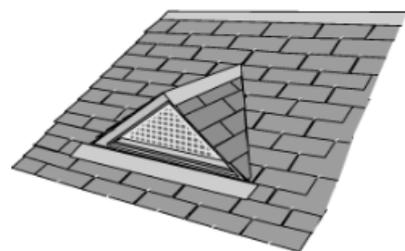


lucarne rampante ou en chien couché



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai chien-assis

Houteau triangulaire

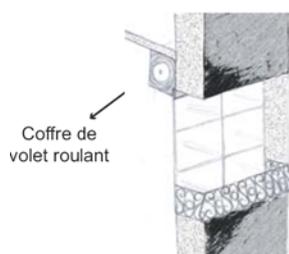


Sont interdits :

- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "en chien" assis,
- les houteaux (ouvertures dans les toitures pour la ventilation) de plus de 0,60 mètre de hauteur,

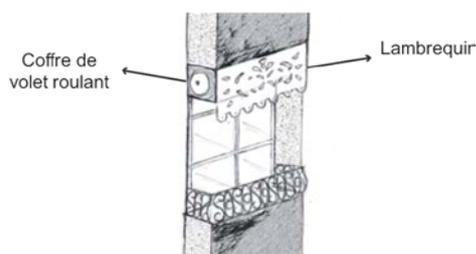
11.6 - Menuiseries

- 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.

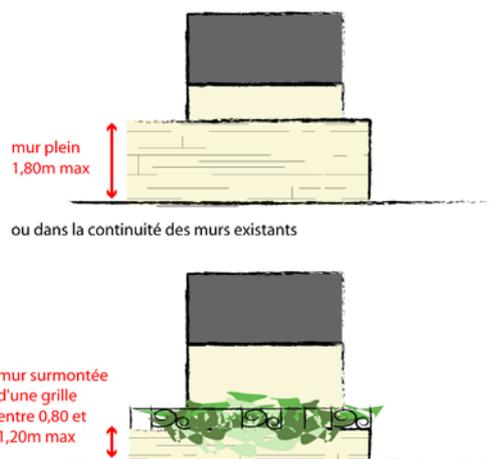
- **La teinte des menuiseries doit rester en harmonie avec les enduits des façades ;**
 - pour les portes d'entrée, portes pleines d'étage (en haut d'escalier, fermetures de lucarnes,...) des teintes foncées sont admises : bordeaux, carmin, vert, gris
 - pour les autres menuiseries, les teintes pastel 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.**



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.

Les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillages d'une hauteur de 2 mètres.

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 A / 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 A 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.

La plantation de résineux est interdite.

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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 :
 - o d'être liées et nécessaires au gardiennage et à la sécurité de l'infrastructure loisirs / tourisme
 - o 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 :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o 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,
- o 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

4.3. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

o 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.

o 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.

4.4. 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 réglementé.

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

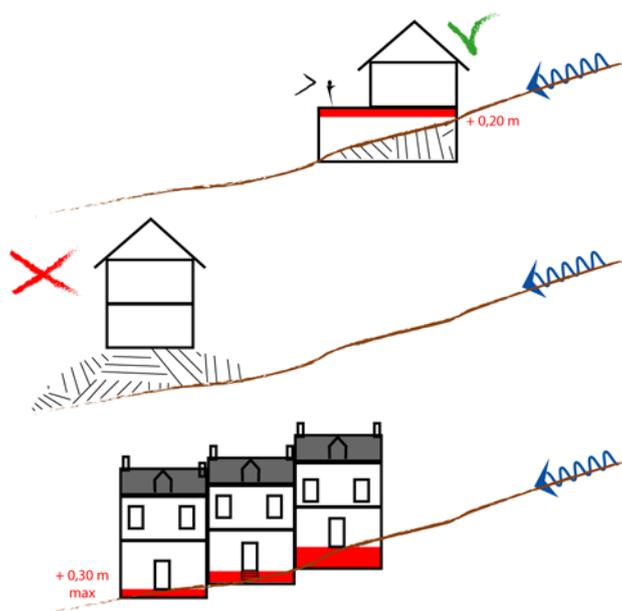
Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

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 - Pentés - Débords

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

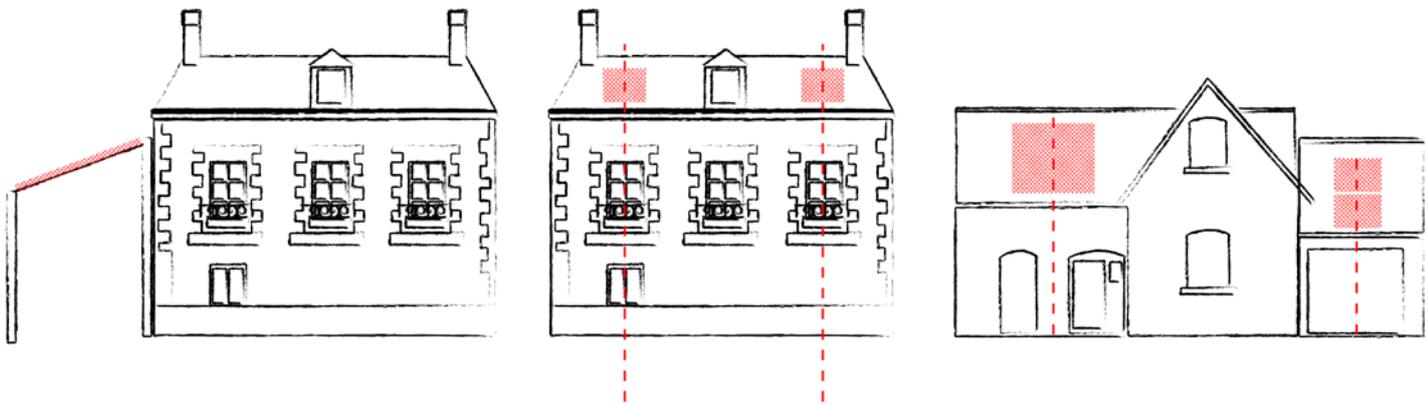
Un nombre supérieur de pans peut être autorisé s'il est justifié par la localisation de la construction (angle de rues par exemple), ou par l'harmonie avec une construction contiguë de qualité.

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'ordonnement 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

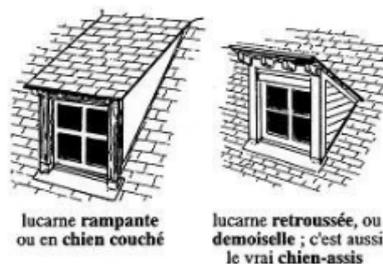
D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon **le type traditionnel local**. Leur couverture doit être à **deux ou trois pans**; le fronton doit être en bois, maçonnerie, ou pierre.

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.

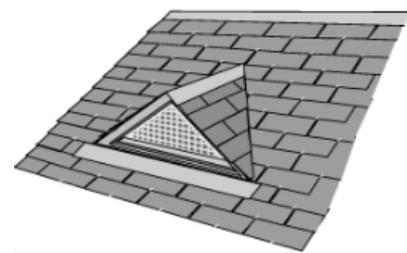
Les lucarnes doivent être réalisées **dans le plan de la façade**.

Sont interdits :

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



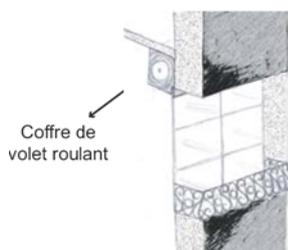
Houteau triangulaire



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

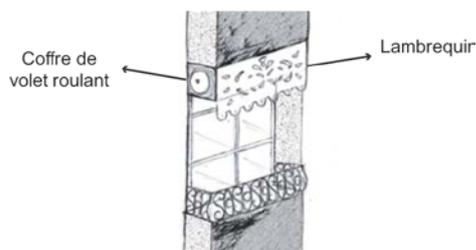
11.6 - Menuiseries

- 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.

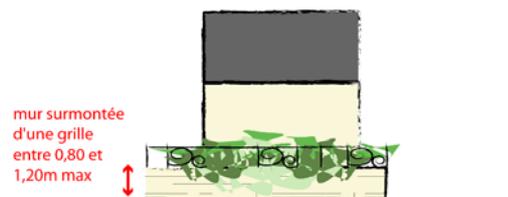
- Les murs anciens de qualité et les haies existantes en limites de propriétés (sur voies et espaces publics) doivent être conservés, un percement d'ampleur limitée (4 m maximum) peut être autorisé pour ménager un accès.

- 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.