

Commune de

GENILLE (37)

Déclaration de projet emportant mise
en compatibilité du PLU



Pièce n°2 : Règlement
écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du **XX/XX/XXXX**
approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Genillé

Le Maire, Olivier Flaman

APPROUVÉ LE : (à compléter lors de l'approbation)

Dossier 21023737
06/05/2024



réalisé par



TABLE DES MATIERES

LEXIQUE	4
LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES	9
1. PORTEE DU REGLEMENT	9
1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU	9
1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	10
1.3. ADAPTATIONS MINEURES	11
1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE	11
1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS	11
1.6. DEFRIUREMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES	12
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	13
2.1. ELEMENTS BATIS IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)	13
2.2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	13
2.3. EMBLEMES RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)	14
2.4. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	14
2.5. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME)	14
2.6. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES	16
3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME ..	16
4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES	17
4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION	17
4.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES	18
5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	19
6. CONSTRUCTION DE BATIMENTS SUR UN/DES TERRAIN(S), OBJET(S) D'UNE DIVISION	20
LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES	21
1. LA ZONE UA	21
1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	21
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	24
1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	28
2. LA ZONE UB	31
2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	31
2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	39

3.	LA ZONE UE	41
3.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	41
3.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	43
3.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	47
4.	LA ZONE 1AU	50
4.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	50
4.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	53
4.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	59
5.	LA ZONE A	62
5.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	62
5.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	67
5.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	72
6.	LA ZONE N	75
6.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	75
6.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	79
6.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	84

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergence d'écriture, les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

■ **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

■ **ACCES**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

■ **ACROTERE**

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

■ **ANNEXES :**

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, sur un même terrain : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, piscines, abris de jardin, etc.

■ **BARDAGE**

Élément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

■ **BATIMENT EXISTANT**

A l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

■ **DESTINATIONS DES LOCAUX :**

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

→ **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

✓ Logement :

Cette sous-destination comprend tous les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaires ou logements occasionnels, y compris des logements de fonction et les chambres de service, les constructions démontables constituant l'habitat permanent.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes au logement à condition que la surface de plancher du logement proprement dit soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans ce cas contraire, ils sont assimilés à l'artisanat.

✓ Hébergement :

Cette sous-destination comprend les constructions pour l'hébergement à vocation sociale ou commerciale, comme les EHPAD, les maisons de retraite, les chambres d'hôtes (jusqu'à 5 chambres).

→ **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Artisanat et commerce de détail :
Cette sous-destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.
Cette sous-destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.
- ✓ Restauration :
Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectées à la fabrication et/ou au service de repas et de boissons (hors restauration collective).
- ✓ Commerce de gros :
Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectées à l'achat, l'entreposage et de la vente de produits destinés aux professionnels. La présentation directe au public doit constituer une activité ponctuelle.
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
Cette sous-destination comprend les locaux, et leurs annexes, affectés à des services et directement accessibles à la clientèle (exemple : cabinet médical, salle de sport privée, agence immobilière, etc.). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Elle exclut les locaux visés dans la définition des autres sous-destinations.
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique :
Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels et à toutes les constructions démontables ou non vouées à délivrer des prestations hôtelières. Elle comprend aussi les chambres d'hôtes (de plus de 5 chambres), les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs, aux villages résidentiels de tourisme, les résidences de tourisme.
- ✓ Cinéma

→ **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :
Cette sous-destination concerne les bâtiments administratifs qui permettent de répondre aux besoins de la population. L'accueil du public doit constituer une activité prédominante. Elle comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou assimilés et où sont exercées principalement des missions de service public, et aussi des missions régaliennes. Il s'agit principalement des locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux comme des mairies, des commissariats, des gendarmeries, des casernes de pompiers, ...). Cette sous-destination peut aussi comprendre les maisons de santé (regroupement de plusieurs professionnels de la santé) hors "déserts médicaux", les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi.
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :
Cette sous-destination concerne les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population, tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol) et les ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux, comme les stations d'épuration, des transformateurs électriques, des constructions permettant les transformations d'énergie produite par des éoliennes ou des panneaux photovoltaïques.
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
Cette sous-destination concerne les équipements d'intérêt collectif et services publics dans le domaine de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.
Elle comprend les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, ainsi que les établissements universitaires (y compris les locaux affectés à la recherche et les établissements d'enseignement supérieur).
Elle comprend également les établissements de santé tels que les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous-équipés ("déserts médicaux"). Enfin, elle comprend les établissements d'action sociale, les crèches et halte-garderie.
- ✓ Salles d'art et de spectacles :
Cette sous-destination concerne les équipements d'intérêt collectif et services publics dans le domaine culturel : les salles d'art et de spectacles spécialement aménagées et de façon permanente, pour y donner des concerts, des spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique.
- ✓ Équipements sportifs :
Cette sous-destination concerne les équipements sportifs d'intérêt collectif.
- ✓ Autres équipements recevant du public :
Cette sous-destination comprend les constructions nécessaires à la pratique d'un culte, à la tenue de réunions publiques ou à l'organisation d'activités de loisirs ou de fête, comme des salles polyvalentes, salle des fêtes, maisons de quartiers. Elle comprend aussi les constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Les cimetières sont également inclus dans cette sous-destination.

→ **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- ✓ Industrie :
Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.
- ✓ Entrepôt :
Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- ✓ Bureau :
Cette sous-destination comprend les locaux voués au travail tertiaire, comme les sièges sociaux des entreprises privées et les établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Elle exclut les locaux visés dans la définition des bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- ✓ Centre de congrès et d'exposition

→ **Exploitations agricoles et forestières :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions qui permettent la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que celles où sont exercées des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

■ **CONSTRUCTION :**

Les constructions correspondent aux édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

■ **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

■ **EMPRISE PUBLIQUE :**

Il s'agit de l'espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

■ **ESPACE LIBRE :**

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

■ **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Elévation du sol par remblai

■ **EXTENSION :**

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

■ **FAÇADE**

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris.

■ **FAÏTAGE :**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

■ **HAUTEUR :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures-terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

■ **LIMITE SEPARATIVE :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- Les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- Les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique ;
- Réciprocité d'implantation des bâtiments en zone agricole.

■ **REHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

■ **TERRAIN :**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

■ **VOIES PUBLIQUES :**

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation publique.

LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. PORTEE DU REGLEMENT

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

1.3. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation. Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

1.7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Il est rappelé que concernant le risque mouvement de terrain (argiles, sismique et cavités souterraines), conformément aux articles 1792 du code civil et L.111-13 du code de la construction et de l'habitation, les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques afin d'en limiter les conséquences.

Pour les nouvelles constructions situées dans les zones susceptibles d'être affectées par le retrait et gonflement des argiles (annexe 5 du PLU), une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée, celle-ci permettant de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivantes :

- Reconnaissance de la nature du sol,
- Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles,
- Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les prescriptions suivantes sont à recommander afin d'assurer la stabilité des constructions, dès lors que le risque est avéré :

- Réaliser des fondations appropriées
 - Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol,
 - Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente,
 - Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés
 - Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs,
 - Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés.
- Eviter les variations localisées d'humidité
 - Eviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations,
 - Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées,
 - Eviter les pompages à usage domestique,

- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane, ...).
- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres
 - Eviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines,
 - Procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

L'ensemble des règles de construction sont disponibles sur le site suivant : www.georisques.gouv.fr .

Pour les nouvelles constructions situées dans les zones soumises au risque sismique, l'annexe 9 du PLU rappelle la réglementation, ainsi que les différentes règles de construction à respecter.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1.ELEMENTS BATIS IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement.

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée ;
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

2.2.ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). Les nouvelles constructions et installation (hors équipements et infrastructures d'intérêt général ou

collectifs) doivent être éloignées d'un minimum de 7 mètres de l'axe des éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement.

La disposition suivante ne concerne pas les éléments linéaires ou ponctuels identifiés dans le règlement graphique. Ils ne concernent que les éléments surfaciques. Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur l'espace identifié au titre de l'article du L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de son intérêt écologique ou paysager.

L'annexe du présent règlement localise et présente les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

2.3.EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

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 ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

L'annexe du présent règlement localise et présente les emplacements réservés du PLU.

2.4.SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

2.5.BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME)

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural,
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

L'annexe du présent règlement présente les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et/ou N qui ont été identifiés.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N, Ap, Ni, Nli, Af et Nsi, Npv	A et Ae	
	exploitation forestière	A, Ap, Ni, Nli, Af et Nsi, Npv	N et Ae	
Habitation	logement	Ae, Af, Ap, Ni, Nli et Nsi, Npv	A et N	
	hébergement	Ae, Af, Ap, Ni, Nli et Nsi, Npv	A et N	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	Af, Ap, Ni, Nli et Nsi, Npv	A, Ae et N	
	restauration	Af, Ap, Ni, Nli et Nsi, Npv	A, Ae et N	
	commerce de gros	Af, Ap, Ni, Nli et Nsi, Npv	A, Ae et N	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Af, Ap, Ni, Nli et Nsi, Npv	A, Ae et N	
	hébergement hôtelier et touristique	Af, Ap, Ni, Nli et Nsi, Npv	A, Ae et N	
	cinéma	Ae, Af, Ap, Ni, Nli, Nsi, Npv A et N		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ae, Af, Ap, Ni, Nli, Nsi, Npv A et N		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ae, Af, Ap, Ni, Nli, Nsi A et N	Npv	Voir conditions énoncées pour le secteur Npv
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ae, Af, Ap, Ni, Nli, Nsi, Npv , A et N		
	salles d'art et de spectacles	Af, Ap, Ni, Nli, Nsi, Npv , A et N	Ae	
	équipements sportifs	Af, Ap, Ni, Nsi, Npv , A et N	Nli et Ae	Voir conditions pour le secteur Nli.
	autres équipements recevant du public	Ae, Af, Ap, Ni, Nli, Nsi, Npv , A et N		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Af, Ap, Ni, Nli, Nsi, Npv , A et N	Ae	
	entrepôt	Af, Ap, Ni, Nli, Nsi et Npv	A, Ae et N	Les entrepôts sont autorisés sous réserve que les éléments stockés ne soient pas sources de nuisances olfactives, visuelles ou sonores pour les habitations voisines
	bureau	Af, Ap, Ni, Nli et Nsi, Npv	A, Ae et N	
	centre de congrès et d'exposition	Ae, Af, Ap, Ni, Nli, Nsi, Npv , A et N		

2.6. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Conformément aux dispositions de la directive du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines et du Règlement Sanitaire Départemental, dans une bande de 100 mètres autour des ouvrages de traitement existants ou projetés sont interdits :

- Les constructions à destination de logements ou d'activités occupés par des tiers ;
- Tout établissement recevant du public.

3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES

4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

4.1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **Pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **Pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- **Pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

4.1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

4.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

4.2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvremment des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

4.2.2. Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

- **Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place par logement en zone UA 2 places par logement en zone UB, 1AU (sauf impossibilité technique) et pour les changements de destinations recensés en zone A et N.
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Pour les autres constructions :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

4.2.3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire ou collectif	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

6. CONSTRUCTION DE BATIMENTS SUR UN/DES TERRAIN(S), OBJET(S) D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

1. LA ZONE UA

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UA et UAa		
	exploitation forestière	UA et UAa		
Habitation	logement	UAa	UA	
	hébergement	UAa	UA	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UAa	UA	Voir conditions énoncées pour la zone UA
	restauration		UA et UAa	Voir conditions énoncées pour le secteur UAa.
	commerce de gros	UA et UAa		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA et UAa	Voir conditions énoncées pour le secteur UAa.
	hébergement hôtelier et touristique		UA et UAa	Voir conditions énoncées pour le secteur UAa.
	cinéma	UA et UAa		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UAa	UA	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UAa	UA	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UAa	UA	
	salles d'art et de spectacles		UA et UAa	Voir conditions énoncées pour le secteur UAa.
	équipements sportifs		UA et UAa	
	autres équipements recevant du public		UA et UAa	Voir conditions énoncées pour le secteur UAa.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UA et UAa		
	entrepôt	UA et UAa		
	bureau		UA et UAa	Voir conditions énoncées pour le secteur UAa.
	centre de congrès et d'exposition	UA et UAa		

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Dans le secteur UAa, les constructions principales n'ayant pas attiré à une valorisation ou une protection du patrimoine bâti et paysager existants sont interdites. Tous types de dépôts sont interdits. Dans tous les cas tout projet peut être refusé si celui-ci présente une atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux (application du R111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UA et le secteur UAa.

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

Dans la zone UA, les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UAa, les constructions à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de salles d'art et de spectacles, de bureau et les autres équipements recevant du public ainsi les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles intègrent dans l'unité du projet les capacités de stationnement correspondant à l'activité concernée.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Hauteur des constructions**

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux habitables (R+1+combles aménageables).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faitage.

Dans le secteur UAa :

- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres au faitage.
- Les annexes sont limitées à 4 mètres au faitage ;
- Les extensions sont limitées aux deux tiers de hauteur des constructions existantes

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de la façade. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction permettant ainsi que la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades.

Une implantation peut être autorisée en retrait de l'alignement dans les cas suivants :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 1,60 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- Dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (abris de jardin, piscine...);
- Pour une harmonie avec le bâti existant, l'alignement avec les constructions existantes sur les deux parcelles voisines est autorisé à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Pour le secteur UAa, toute nouvelle construction doit respecter un recul de 10 mètres depuis la limite d'emprise publique de l'avenue du 8 Mai.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction n'est pas implantée sur au moins sur une des limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite.

Si les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix d'implantation doit veiller à :

- Préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- Assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

¹Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs) doivent être intégrés par des éléments décoratifs. Les équipements techniques (citernes de combustibles non enterrées) doivent être intégrés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- Au sol à l'arrière des constructions ;
- Sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- Sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Pour les secteurs couverts par un périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, l'acceptation des couleurs pour les façades, toitures, clôtures, huisseries et menuiseries, dans le cadre des autorisations d'urbanisme est laissée à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

→ **Toitures**

Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, couleur ardoise naturelle, vert foncé, rouge-brun...). L'usage de matériaux de types tôle ondulée est interdit.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 35 et 45°. Un toit à une seule pente peut être autorisé :
 - Pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 5 mètres et qui sont adossés à une autre construction ou ;
 - Pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 3 mètres et qui sont adossés à une limite séparative.

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées ;
- Pour les constructions à usage d'équipements publics, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

→ **Clôtures**

- Généralités

La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit.

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. La construction d'un mur plein, autre que la réfection ou la reconstruction d'un mur traditionnel existant, est limitée à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres). Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ou de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

- En limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures d'aspect plaque béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Lorsque la zone UA et le secteur UAa jouxtent toute zone N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- D'une haie arborée ou arborescente ;
- D'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- D'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).

Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas sauf pour le prolongement de murs patrimoniaux déjà existants d'une hauteur minimale de 1,60 mètre.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Eaux de loisirs**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de lavages des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

Lorsque l'assainissement collectif existe, toute construction (hors annexe décollée) doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

→ **Dispositions particulières**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments doivent être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

2. LA ZONE UB

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UB		
	exploitation forestière	UB		
Habitation	logement		UB	
	hébergement		UB	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UB	Voir conditions énoncées pour la zone UB
	restauration		UB	
	commerce de gros	UB		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB	
	hébergement hôtelier et touristique		UB	
	cinéma	UB		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UB	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UB	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UB	
	salles d'art et de spectacles		UB	
	équipements sportifs		UB	
	autres équipements recevant du public		UB	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UB		
	entrepôt		UB	Voir conditions énoncées pour la zone UB
	bureau		UB	
	centre de congrès et d'exposition	UB		

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

Dans la zone UB, les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail et entrepôts sont autorisés à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions règlementaires particulières

→ **Hauteur des constructions**

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

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 8 mètres au faîtage. Dans le cas d'un usage à vocation de logement, aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux habitables (R+combles aménageables).

La hauteur des constructions principales composées de toitures-terrasses ne peut excéder 7 mètres au sommet de l'acrotère. Dans ce cas, aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux habitables (R+1).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- Entre 6 et 15 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique ;
- A l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie ou en face).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir. Le véhicule concerné par le garage doit pouvoir stationner devant l'entrée du garage sans être sur l'emprise publique

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction n'est pas implantée sur au moins sur une des limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite.

Si les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix d'implantation doit veiller à :

- Préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- Assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011² pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs) doivent être intégrés par des éléments décoratifs. Les équipements techniques (citernes de combustibles non enterrées) doivent être intégrés par des éléments décoratifs.

²Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- Au sol à l'arrière des constructions ;
- Sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- Sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Pour les secteurs couverts par un périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, l'acceptation des couleurs pour les façades, toitures, clôtures, huisseries et menuiseries, dans le cadre des autorisations d'urbanisme est laissée à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement.

Les « RAL » retenus pour les façades et les parties des clôtures maçonnées sont uniquement les « RAL » qui se rapprochent de la couleur du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle (RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018).

Pour les façades ou partie de façade en bois, la couleur des matériaux doit être la couleur naturelle de l'essence du bois mis en place. Pour les protections du bois, l'usage d'une lasure incolore ou d'un « RAL » proche de la couleur du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle, est autorisé.

Dans tous les cas l'usage du blanc pur est interdit.

→ **Toitures**

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, couleur ardoise naturelle, vert foncé, rouge-brun...). L'usage de matériaux de types tôle ondulée est interdit.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, voire des toitures-terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées ;
- Pour les constructions à usage d'équipements publics, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

→ **Clôtures et huisseries**

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Le choix des « RAL » est identique pour les huisseries et les clôtures non maçonnées. Les « RAL » retenus pour les huisseries et les clôtures autre que maçonnées sont :

- Pour les rouges de 3000 à 3012 ;
- Pour les gris de 7000 à 7040 ;
- Pour les blancs de 9001 à 9003 ;
- Pour les verts de 6004 à 6033 ;
- Pour les marrons de 8001 à 8015 ;
- Pour les bleus les 5015, 5023 et 5024 ;
- Pour les noirs les 9004, 9005, 9011 & 9017.
- Pour les beiges, la couleur doit se rapprocher du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle (RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018).

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre. La construction d'un mur plein est limitée à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres). Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

- En limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsque la zone UB jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- D'une haie arborée ou arborescente ;
- D'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- D'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).



Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas sauf pour le prolongement de murs patrimoniaux déjà existants d'une hauteur minimale de 1,60 mètre.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

2.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

→ **Eaux de loisirs**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de lavages des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

→ **Energie**

Pas de dispositions règlementaires particulières

→ **Assainissement**

Lorsque l'assainissement collectif existe, toute construction (hors annexe décollée) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

→ **Dispositions particulières**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments doivent être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.



3. LA ZONE UE

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UE		
	exploitation forestière	UE		
Habitation	logement		UE	Voir conditions énoncées pour la zone UE.
	hébergement	UE		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UE	
	restauration	UE		
	commerce de gros	UE	UE	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE		
	hébergement hôtelier et touristique	UE		
	cinéma	UE		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UE		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UE		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE		
	salles d'art et de spectacles	UE		
	équipements sportifs	UE		
	autres équipements recevant du public	UE		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UE	
	entrepôt		UE	
	bureau		UE	
	centre de congrès et d'exposition	UE		

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages individuels et/ou mitoyens de véhicules légers ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Les constructions à vocation de logements sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés sur la zone. Dans ce cas les logements sont autorisés sont inclus dans le volume de la construction du bâtiment d'activité.

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Hauteur des constructions**

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures ne sont pas concernés par cette limite de hauteur.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à partir de 10 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Si les constructions sont implantées sur une limite séparative, le choix de la limite doit notamment veiller à :

- De préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- D'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement (s'il est concerné) en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 mètres.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refuser ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011³ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs) doivent être intégrés par des éléments décoratifs. Les équipements techniques (citernes de combustibles non enterrées) doivent être intégrés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- Au sol à l'arrière des constructions ;
- Sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- Sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Conçue en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, elle ne doit pas concerner plus d'un sixième de la surface de la façade.

³Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement.

L'usage de la couleur blanc pur est interdit.

→ **Toitures**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

En cas de mitoyenneté de lots, la préexistence d'une clôture installée sur la limite de lot par une entreprise voisine décharge le nouvel arrivant de cette obligation pour ce qui est de la partie mitoyenne. Conformément aux dispositions des articles 660 et suivants du code civil, le nouvel arrivant sera redevable de la moitié en valeur de la clôture mitoyenne, et participera, à part égale avec son voisin, aux frais d'entretien de ladite clôture.

Lorsque la zone UE jouxte toute zone A ou N, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- D'une haie arborée ou arborescente ;
- D'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- D'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).

Les clôtures pleines sont interdites.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées. L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

3.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

Lorsque l'assainissement collectif existe, toute construction (hors annexe décollée) doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

→ **Dispositions particulières**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments doivent être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4. LA ZONE 1AU

La zone 1AU comprend trois secteurs spécifiques :

- 1AUa : secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- 1AUe : secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activité économique ;
- 1AUef : secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activité économique ou forestière.

Concernant le secteur 1AUef, ce dernier est lié à plusieurs vocations : économique ou forestière, mais aussi à l'activité de scierie, de transformation et de commercialisation du bois.

4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

4.1.1. Destinations et sous-destinations

(Cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AU, 1AUa, 1AUe, 1AUef		
	exploitation forestière	1AU, 1AUa, 1AUe	1AUef	
Habitation	logement		1AU, 1AUa, 1AUe et 1AUef	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUe et 1AUef.
	hébergement	1AUe et 1AUef	1AU et 1AUa	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AU, 1AUa, 1AUe, 1AUef	Voir conditions énoncées pour la zone 1AU et le secteur 1AUa.
	restauration	1AUe, 1AUef	1AU, 1AUa	Voir conditions énoncées pour la zone 1AU et le secteur 1AUa.
	commerce de gros	1AU et 1AUa	1AUe, 1AUef	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AUe et 1AUef	1AU et 1AUa	
	hébergement hôtelier et touristique	1AU, 1AUa, 1AUe, 1AUef		
	cinéma	1AU, 1AUa, 1AUe, 1AUef		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AU et 1AUa	1AUe et 1AUef	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AU et 1AUa	1AUe, 1AUef	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUe, 1AUef	1AU, 1AUa	
	salles d'art et de spectacles	1AU, 1AUa, 1AUe, 1AUef		
	équipements sportifs	1AUe, 1AUef	1AU, 1AUa	
	autres équipements recevant du public	1AU, 1AUe ; 1AUef	1AUa	Voir conditions énoncées pour le secteur 1AUa.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	1AU et 1AUa	1AUe, 1AUef	
	entrepôt	1AU et 1AUa	1AUe, 1AUef	
	bureau		1AU, 1AUa, 1AUe, 1AUef	Voir conditions énoncées pour la zone 1AU et le secteur 1AUa.
	centre de congrès et d'exposition	1AU, 1AUa, 1AUe, 1AUef		

4.1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUa, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUef, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Cette disposition ne concerne pas les activités de commerces devant assurer des expositions de matériel ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

4.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites sont admises à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations doivent pouvoir se réaliser par phase sans compromettre le respect de la finalité recherchée de l'opération d'ensemble.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir. Le véhicule concerné par le garage doit pouvoir stationner devant l'entrée du garage sans être sur l'emprise publique.

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUa, à l'exception des piscines, le nombre d'annexes non accolées des constructions principales à vocation de logements n'excède pas deux unités rattachées à une construction principale sur une unité foncière.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUef, les constructions à vocation de logements sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la

surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés sur la zone. Dans ce cas les logements sont autorisés sont inclus dans le volume de la construction du bâtiment d'activité.

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUa, les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur 1AUa, les autres équipements recevant du public et les constructions à vocation de restauration sont autorisées à condition qu'elles intègrent dans l'unité foncière du projet les capacités de stationnement correspondant à l'activité concernée.

4.1.1. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUa, sont admis :

- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur ;
- Les constructions à vocation d'activités commerciales à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur ;
- Les constructions à vocation de restauration à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur ;
- Les constructions à vocation de bureau à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur.

Dans le secteur 1AUa, sont admis :

- Les constructions à vocation d'équipements recevant du public à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur.

→ **Hauteur des constructions**

Dans la zone 1AU :

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

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 8 mètres au faîtage. Dans le cas d'un usage à vocation de logement, aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux habitables (R+combles aménageables).

La hauteur des constructions principales composées de toitures-terrasses ne peut excéder 7 mètres au sommet de l'acrotère. Dans ce cas, aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux habitables (R+1).

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUa :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage. Dans le cas d'un usage à vocation de logement, aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux habitables (R+1+combles aménageables).

La hauteur des constructions principales composées de toitures-terrasses ne peut excéder 7 mètres au sommet de l'acrotère. Dans ce cas, aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux habitables (R+1).

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

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUef :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

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

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

→ *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Dans les secteurs 1AUe et 1AUef, les constructions et annexes doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum.

Ce recul est porté à 15 mètres depuis la limite d'emprise publique de la RD 10.

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUa, les constructions peuvent s'implanter soit :

- À l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de la façade ;
- À partir de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.

→ *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Dans les secteurs 1AUe et 1AUef, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres vis-à-vis de la limite séparative avec la zone N.

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUa, lorsque la construction n'est pas implantée sur au moins sur une des limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite.

Si les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix d'implantation doit veiller à :

- Préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- Assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁴ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs) doivent être intégrés par des éléments décoratifs. Les équipements techniques (citernes de combustibles non enterrées) doivent être intégrés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- Au sol à l'arrière des constructions ;
- Sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- Sur les façades non visibles depuis l'espace public.

⁴Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUa :

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement.

Les « RAL » retenus pour les façades et les parties des clôtures maçonnées sont uniquement les « RAL » qui se rapprochent de la couleur du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle (RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018).

Pour les façades ou partie de façade en bois, la couleur des matériaux doit être la couleur naturelle de l'essence du bois mis en place. Pour les protections du bois, l'usage d'une lasure incolore ou d'un « RAL » proche de la couleur du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle, est autorisé.

Dans tous les cas l'usage du blanc pur est interdit.

→ Toitures

• Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, couleur ardoise naturelle, vert foncé, rouge-brun...). L'usage de matériaux de types tôle ondulée est interdit.

• Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, voire des toitures-terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

• Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées ;
- Pour les constructions à usage d'équipements publics, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

→ Clôtures et huisseries

• Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Le choix des « RAL » est identique pour les huisseries et les clôtures non maçonnées. Les « RAL » retenus pour les huisseries et les clôtures autre que maçonnées sont :

- Pour les rouges de 3000 à 3012 ;
- Pour les gris de 7000 à 7040 ;
- Pour les blancs de 9001 à 9003 ;
- Pour les verts de 6004 à 6033 ;
- Pour les marrons de 8001 à 8015 ;
- Pour les bleus les 5015, 5023 et 5024 ;
- Pour les noirs les 9004, 9005, 9011 & 9017.
- Pour les beiges, la couleur doit se rapprocher du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle (RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018).

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre. La construction d'un mur plein est limitée à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres). Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

- En limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsque la zone 1AU et le secteur 1AUa jouxtent la zone N, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- D'une haie arborée ou arborescente ;
- D'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- D'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).

Les clôtures pleines sont interdites.



Dans les secteurs 1AUe et 1AUef :

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement.

L'usage de la couleur blanc pur est interdit.

→ **Toitures**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

En cas de mitoyenneté de lots, la préexistence d'une clôture installée sur la limite de lot par une entreprise voisine décharge le nouvel arrivant de cette obligation pour ce qui est de la partie mitoyenne. Conformément aux dispositions des articles 660 et suivants du code civil, le nouvel arrivant sera redevable de la moitié en valeur de la clôture mitoyenne, et participera, à part égale avec son voisin, aux frais d'entretien de ladite clôture.

Lorsque les secteurs 1AUe et 1AUef jouxtent la zone N, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- D'une haie arborée ou arborescente ;
- D'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- D'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).

Les clôtures pleines sont interdites.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

4.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

→ **Eaux de loisirs**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de lavages des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

Lorsque l'assainissement collectif existe, toute construction (hors annexe décollée) doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

→ **Dispositions particulières**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments doivent être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).



Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

5. LA ZONE A

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone A comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Af : Secteur agricole occupé par une activité de transformation et de stockage de produits agricoles et forestiers

La zone A comprend deux autres secteurs :

- Ap : Secteur agricole inconstructible ;
- Ae : Secteur agricole au sein duquel les changements de destinations, constructions et travaux doivent respecter la qualité du patrimoine bâti existant.

5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5.1.1. Destinations et sous-destinations

(Cf. tableau page suivante).

Les règles exposées dans la présente section ne concernent pas les changements de destination du bâti existant dont les règles sont présentées à la page 13 du présent règlement.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Af, Ap	A, Ae	
	exploitation forestière	A, Ap	Af, Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae et le secteur Af
Habitation	logement	Af, Ap	A, Ae	Voir conditions énoncées pour la zone A et le secteur Ae
	hébergement	A, Ae, Af, Ap		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	A, Af, Ap, Ae		
	restauration	A, Af et Ap	Ae	
	commerce de gros	A, Ae, Af, Ap		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A, Af, Ap	Ae	
	hébergement hôtelier et touristique	A, Ae, Af, Ap		
	cinéma	A, Ae, Af, Ap		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A, Ae, Af, Ap		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A, Ae, Af, Ap		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A, Ae, Af, Ap		
	salles d'art et de spectacles	A, Ae, Af, Ap		
	équipements sportifs	A, Af, Ap	Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	autres équipements recevant du public	A, Af, Ap	Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	A, Af, Ap	Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	entrepôt	A, Af, Ap	Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	bureau	A, Af, Ap	Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	centre de congrès et d'exposition	A, Ae, Af, Ap		

5.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite dans la zone A et les secteurs déclinés Ae, Af et Ap.

Sont interdits dans la zone A et les secteurs Ae, Af et Ap les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les parcs photovoltaïques au sol.

5.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis dans la zone A et les secteurs Ae, Af et Ap :

- Les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visant à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- Les aménagements liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages.

Dans la zone A, sont admis dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, éolienne, panneaux photovoltaïques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - Qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - ✓ En cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;

- ✓ Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. *Les extensions des constructions liées à l'activité agricole (y compris la création de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.*
 - ✓ Chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
 - ✓ L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. *Les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.*
 - ✓ Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
 - ✓ La distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière objet de l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres ;
- Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme les unités de vente directe sous réserve que :
 - ✓ Les produits commercialisés sont majoritairement liés à l'exploitation agricole ;
 - ✓ Le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 150 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.
- Les bâtiments nécessaires aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées (CUMA), qui sont traités comme des bâtiments agricoles.

Dans le seul secteur Ae, sont admis les sous-destinations listées dans le tableau de la page précédente sous réserve qu'elles ne dénaturent pas la qualité patrimoniale de l'ensemble bâti.

Sont autorisés les changements de destination si la nouvelle construction correspond à une destination ou sous-destination autorisée dans le secteur Ae.

Dans le seul secteur Af, sont admis :

- Les constructions destinées à stocker des matériaux transformés de la filière bois ;
- Les constructions destinées à accueillir des activités de transformation du bois ;
- Les installations et espaces de stockage en lien avec l'activité de stockage ou transformation du bois.

Dans le secteur Ap, seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).



5.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans la zone A :

Concernant les annexes, l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines non couvertes) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m² .

Concernant les nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLU, et est fixée à un maximum de 80 m².

Exception : Pour les constructions principales, extensions et annexes d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale des nouvelles annexes et / ou extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 60 m².

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².

L'emprise au sol des abris pour animaux de loisir ne peut excéder 30 m² par abri.

Dans le secteur Ae, pour les sous-destinations autorisées, l'emprise au sol des nouvelles constructions pour chaque sous-destination listée ne doit pas dépasser 150 m². L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autorisées à partir de l'approbation du présent PLU ne peut dépasser 300 m².

Dans le secteur Af, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 50% du secteur.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...), les silos et les antennes, n'est pas réglementée.

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

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage. Celle des bâtiments en lien avec une exploitation agricole (dans la zone A) n'est pas réglementée.

Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faitage. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables) ;
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faitage.

Dans le secteur Af, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres.

Dans le secteur Ae :

- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres.
- La hauteur des extensions est limitée à deux tiers de la hauteur de la construction principale visée par l'extension.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.

La construction de tous types d'annexes à une habitation situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Si des constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- Préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- Assurer une intimité aux habitants (voisinage) tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁵ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne

⁵ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs) doivent être intégrés par des éléments décoratifs. Les équipements techniques (citernes de combustibles non enterrées) doivent être intégrés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- Au sol à l'arrière des constructions ;
- Sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- Sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les règles exprimées ci-dessous sur les façades ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles et forestiers et des CUMA.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement.

Les « RAL » retenus pour les façades et les parties des clôtures maçonnées sont uniquement les « RAL » qui se rapprochent de la couleur du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle (RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018).

Pour les façades ou partie de façade en bois, la couleur des matériaux doit être la couleur naturelle de l'essence du bois mis en place. Pour les protections du bois, l'usage d'une lasure incolore ou d'un « RAL » proche de la couleur du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle, est autorisé.

Dans tous les cas l'usage du blanc pur est interdit.

→ **Toitures**

Les règles exprimées ci-dessous sur les toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles et forestiers et des CUMA.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, couleur ardoise naturelle, vert foncé, rouge-brun...). L'usage de matériaux de types tôle ondulée est interdit.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, voire des toitures-terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :
 - Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées ;
 - Pour les constructions à usage d'équipements publics, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

→ Clôtures et huisseries

Les règles exprimées ci-dessous sur les clôtures ne s'appliquent pas à celles agricoles et forestières.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

La préservation, la restauration, le prolongement ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée. Dans le cas de restauration ou de prolongement, la nouvelle construction doit être limitée à la hauteur maximale du mur existant et doit respecter son aspect à l'identique (teinte, texture et matériaux).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- D'une haie arborée ou arborescente, d'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- D'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations) ;
- D'un mur plein limité à 1,20 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2 mètres) ;
- D'un mur plein imité à 1,20 mètre surmonté d'une grille / grillage / traverses bois et doublé d'une haie.
- Ne sont pas concernées par les 4 points ci-dessus les unités foncières liées à des réserves de chasse ou rattachées à des propriétés forestières.

Sur les limites d'emprise publique, les clôtures pleines sont interdites (panneaux bois, murs pleins enduits supérieurs à 1,20 mètres).



Le choix des « RAL » est identique pour les huisseries et les clôtures non maçonnées. Les « RAL » retenus pour les huisseries et les clôtures autre que maçonnées sont :

- Pour les rouges de 3000 à 3012 ;
- Pour les gris de 7000 à 7040 ;
- Pour les blancs de 9001 à 9003 ;
- Pour les verts de 6004 à 6033 ;
- Pour les marrons de 8001 à 8015 ;
- Pour les bleus les 5015, 5023 et 5024 ;
- Pour les noirs les 9004, 9005, 9011 & 9017.

- Pour les beiges, la couleur doit se rapprocher du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle (RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018).

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

5.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

5.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

5.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable, et si le réseau est existant à proximité.

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

→ **Eaux de loisirs**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de lavages des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Assainissement**

Lorsque l'assainissement collectif existe, toute construction (hors annexe décollée) doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

6. LA ZONE N

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone N comprend 1 type de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), nommé Nli, secteur naturel à vocation principal de loisirs.

La zone N comprend 2 autres secteurs avec des prescriptions particulières :

- Ni : Secteur naturel inondable ;
- Nsi : Secteur naturel inondable occupé par une station d'épuration ;
- Npv : ~~Secteur naturel d'accueil d'installations photovoltaïques.~~

6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

6.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Les règles exposées dans la présente section ne concernent pas les changements de destination du bâti existant dont les règles sont présentées à la page 13 du présent règlement.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Ni, Nli, Nsi, Npv	N	Voir conditions énoncées pour la zone N
	exploitation forestière	Ni, Nli, Nsi, et Npv	N	
Habitation	logement	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	hébergement	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	restauration	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	commerce de gros	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	hébergement hôtelier et touristique	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	cinéma	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, Ni, Nli, Nsi	Npv	Voir conditions énoncées pour le secteur Npv
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	salles d'art et de spectacles	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	équipements sportifs	N, Ni, Nsi, Npv	Nli	Voir conditions énoncées pour le secteur Nli
	autres équipements recevant du public	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	entrepôt	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	bureau	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		
	centre de congrès et d'exposition	N, Ni, Nli, Nsi, Npv		

6.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite dans la zone N et les secteurs déclinés Ni, Nsi, ~~et~~ Nli et Npv.

Sont interdits dans la zone N et les secteurs Ni, Nli et Nsi, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les parcs photovoltaïques au sol.

Sont interdits dans le secteur Npv, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Sont interdits dans les secteurs Nli et Nsi et Ni, les remblais, les constructions, ouvrages, installations, travaux, exploitations des terrains, sous-sols (partiels ou totaux). Les exceptions sont listées pour ces 4 secteurs dans les pages suivantes.

6.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone N, sont admis dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère naturel ou forestier du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, éolienne, panneaux photovoltaïques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - Qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. *Les extensions des constructions liées à une activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.*

- ✓ Chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
- ✓ L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. *Les annexes des constructions liées à une activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.*
 - ✓ Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
 - ✓ La distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière objet de l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.

Dans la zone N du Château de Rassay, sont autorisés les nouveaux bâtiments et extensions des bâtiments agricoles en lien avec l'exploitation existante (sauf en créer une nouvelle) dans un périmètre de 200 mètres. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du nouveau bâtiment.

Sont seulement admis dans le secteur Nli :

- Les équipements sportifs sauf s'ils constituent un obstacle à l'écoulement des eaux dans le cas d'inondations.

Sont seulement admis dans le secteur Nsi :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Sont seulement admis dans le secteur Npv :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol.

Sont seulement admis dans les secteurs Ni :

- Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale ;
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation, sous réserve de :
 - Disposer de deux niveaux habitables. Cet espace refuge aura une surface de plancher au moins égale à 15% de la surface de plancher totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement ;
 - Créer qu'un seul logement ;
 - Ne pas remanier le gros-œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres ;
 - Ne pas creuser de sous-sol ;
 - Prendre des mesures constructives permettant de réduire la vulnérabilité aux risques d'inondation.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations ;
- Les réparations après inondation sous réserve de réduire la vulnérabilité ;

- Les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace refuge aura une surface de plancher au moins égale à 15% de la surface de plancher totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une surface de plancher au moins égale à 15% de la surface de plancher totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, captage d'eau potable. Les postes de transformation électrique ne sont pas admis ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des stations d'épuration des eaux usées, des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable ;
- Les clôtures entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

6.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans la zone N :

Concernant les annexes, l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines non couvertes) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m².

Concernant les nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLU, et est fixée à un maximum de 80 m².

Exception : Pour les constructions principales, extensions et annexes d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale des nouvelles annexes et / ou extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 60 m².

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².

L'emprise au sol des abris pour animaux de loisir ne peut excéder 30 m² par abri.

Dans le seul secteur Nsi :

- L'emprise au sol totale des constructions et installations autorisées à compter de la date d'approbation du PLU ne doit pas dépasser 300 m².

Dans le seul secteur Nli :

- L'emprise au sol totale des constructions et installations autorisées à compter de la date d'approbation du PLU ne doit pas dépasser 300 m².

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...), les silos et les antennes, n'est pas réglementée.

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

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage. Celle des bâtiments en lien avec une exploitation agricole et/ou sylvicole (dans la zone N) n'est pas réglementée.

Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faitage. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables) ;
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faitage.

Dans les seuls secteurs Nli, -et-Nsi et Npv la hauteur des aménagements, installations et constructions est limitée à 6 mètres au faitage.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans la zone N :

Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.

La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et annexes doivent s'implanter soit :

- Sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- Avec un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis de toutes limites séparatives.

Si des constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- Préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;

- Assurer une intimité aux habitants (voisinage) tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁶ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs) doivent être intégrés par des éléments décoratifs. Les équipements techniques (citernes de combustibles non enterrées) doivent être intégrés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- Au sol à l'arrière des constructions ;
- Sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- Sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les règles exprimées ci-dessous sur les façades ne s'appliquent pas aux bâtiments forestiers et agricoles.

⁶ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement.

Les « RAL » retenus pour les façades et les parties des clôtures maçonnées sont uniquement les « RAL » qui se rapprochent de la couleur du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle (RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018).

Pour les façades ou partie de façade en bois, la couleur des matériaux doit être la couleur naturelle de l'essence du bois mis en place. Pour les protections du bois, l'usage d'une lasure incolore ou d'un « RAL » proche de la couleur du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle, est autorisé.

Dans tous les cas l'usage du blanc pur est interdit.

→ **Toitures**

Les règles exprimées ci-dessous sur les toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments forestiers et agricoles.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, couleur ardoise naturelle, vert foncé, rouge-brun...). L'usage de matériaux de types tôle ondulée est interdit.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, voire des toitures-terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées ;
- Pour les constructions à usage d'équipements publics, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

→ **Clôtures et huisseries**

Les règles exprimées ci-dessous sur les clôtures ne s'appliquent pas à celles agricoles et forestières.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

La préservation, la restauration, le prolongement ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée. Dans le cas de restauration ou de prolongement, la nouvelle construction doit être limitée à la hauteur maximale du mur existant et doit respecter son aspect à l'identique (teinte, texture et matériaux).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- D'une haie arborée ou arborescente, d'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- D'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations) ;
- D'un mur plein limité à 1,20 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2 mètres) ;
- D'un mur plein imité à 1,20 mètre surmonté d'une grille / grillage / traverses bois et doublé d'une haie.
- Ne sont pas concernées par les 4 points ci-dessus les unités foncières liées à des réserves de chasse ou rattachées à des propriétés forestières.

Sur les limites d'emprise publique, les clôtures pleines sont interdites (panneaux bois, murs pleins enduits supérieurs à 1,20 mètres).



Le choix des « RAL » est identique pour les huisseries et les clôtures non maçonnées. Les « RAL » retenus pour les huisseries et les clôtures autre que maçonnées sont :

- Pour les rouges de 3000 à 3012 ;
- Pour les gris de 7000 à 7040 ;
- Pour les blancs de 9001 à 9003 ;
- Pour les verts de 6004 à 6033 ;
- Pour les marrons de 8001 à 8015 ;
- Pour les bleus les 5015, 5023 et 5024 ;
- Pour les noirs les 9004, 9005, 9011 & 9017.
- Pour les beiges, la couleur doit se rapprocher du sable de Loire, ou du tuffeau ou de la chaux naturelle (RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018).

6.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

6.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

6.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

6.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable, et si le réseau est existant à proximité.

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

→ **Eaux de loisirs**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de lavages des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Assainissement**

Lorsque l'assainissement collectif existe, toute construction (hors annexe décollée) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

Pas de dispositions réglementaires particulières.