

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE BENAIS

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

## REGLEMENT ECRIT

SOUS-PRÉFECTURE DE CHINON

22 JUIN 2015

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
(Loi du 2 Mars 1982)

Le Maire,  
Stéphanie RIOCREUX



ARRETE LE 13 JANVIER 2014

APPROUVE LE 1ER JUIN 2015

PIECE DU PLU

5

Cittànova

[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)

# Sommaire

---

Sommaire .....	2
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE 1 : SECTEUR UA.....	4
CHAPITRE 2 : SECTEUR UB .....	13
CHAPITRE 3 : SECTEUR UY .....	21
CHAPITRE 4 : ZONE Us .....	27
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>31</b>
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU .....	32
CHAPITRE 2 : ZONE 1AUc.....	39
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>45</b>
CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE.....	46
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>56</b>
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	57
ANNEXE N° 1: CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	67
ANNEXE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	69
ANNEXE N°3 : PRECONISATIONS POUR LE BATI ANCIEN SITUE EN ZONE UA ET LES ELEMENTS DU PAYSAGES REPERES AU PLAN DE ZONAGE .....	72

# **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 : SECTEUR UA

## TISSU AGGLOMERE ANCIEN

---

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur **UA** est un secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune et présentant des caractéristiques architecturales à préserver.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services, ainsi que divers équipements (mairie, école...).

La zone UA comprend un sous-secteur **UAa** correspondant à la présence d'une exploitation agricole au sein du tissu ancien.

### RAPPEL

#### Secteurs sous-cavés

Dans ces secteurs sous-cavés identifiés au plan de zonage du PLU, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

#### Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 III 2°

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, au préalable soumise à permis de démolir pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage identifiées au plan conformément à la légende.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.**

#### Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011).



## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### ***Sont interdits en secteur UA et UAa :***

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

#### ***Sont interdits en secteur UA uniquement :***

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

***Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes :***

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2) Voies de desserte**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules légers puissent effectuer un demi-tour.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Eaux de piscines :**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés, salés ou autres seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Elles ne doivent pas être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.

Toutefois, en cas d'implantation en recul, la continuité de l'alignement devra être marquée par un mur plein en clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11.

### **Exceptions :**

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales sont implantées, sur au moins une limite séparative.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit sur une limite séparative, soit en continuité du bâti existant sauf en ce qui concerne les piscines.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

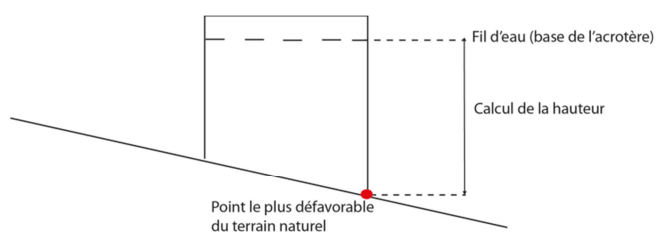
## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

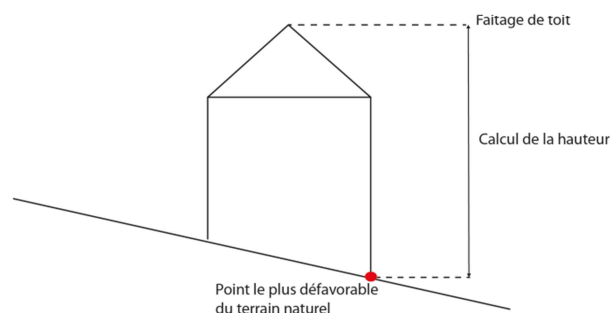
## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du faîtage ou du fil d'eau (base de l'acrotère) par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel.

Dans tous les cas, elle sera définie pour permettre une bonne intégration des constructions dans les paysages et sites environnants.



La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîtage ou 6 mètres au fil d'eau sauf en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiment plus hauts. Dans ce cas, la hauteur des constructions à édifier ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments sus visés.



**Exceptions :**

- La règle précédente ne s'applique pas :
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

**Rappel:** à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

**L'annexe 3 présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».**

**Façades**

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les enduits doivent être de finition talochée ou brossée.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Dans le cas de bardage bois, la pose doit être verticale et non horizontale, afin de respecter les dispositions traditionnelles.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

***Pour le bâti traditionnel existant (extension, restauration, construction d'annexe, reconstruction après sinistre) :***

Les matériaux et couleurs employés doivent être identiques à ceux d'origine ou à ceux utilisés traditionnellement dans la localité.

Les encadrements des nouvelles baies, chaînages d'angle, corniches, bandeaux et autres éléments de modénature seront d'aspect identique à ceux existants.

La création de nouveaux percements doit être limitée et respecter la composition des façades, les proportions et le rythme des ouvertures existantes.

**La teinte**

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocré selon la dominante locale).

Le blanc pur est interdit.

**Les menuiseries**

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans les tons plus soutenus que ceux des enduits de façades gris vert, gris beige, gris anthracite, bleu gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, gris tokyo...). Elles ne seront ni vernies ni peintes en blanc pur, ni laissées en ton naturel à l'exception des constructions en bardage bois.

Les portes d'entrée et de passage pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

La pose de volets roulants ne pourra se pratiquer que pour les constructions neuves et non pour être visible depuis l'espace public (les coffrets sous le linteau sont de fait interdits). L'utilisation du blanc pur est proscrite.

Il serait préférable d'implanter les panneaux solaires prioritairement sur les annexes (vérandas, garages, abri de jardin...) ou sur des éléments créés à cet effet (auvents, pergolas, marquises...). Les panneaux y sont moins visibles, donc mieux intégrés.

D'une manière générale, il est préférable que les menuiseries soient de couleur plus soutenue que les façades.

**Toitures**

Les couvertures devront être en ardoise naturelle ou en tuile plate ou en matériaux de couleurs et de dimensions similaires.

Les toitures doivent comporter une pente supérieure à 30° ou 2 pentes comprises entre 40° et 45° ou 4 pentes supérieures à 30° ou être composée d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux prolongements des volumes existants et aux extensions traitées en appentis,
- Aux toitures respectant la forme traditionnelle du coyau,
- En cas de restauration ou de reconstruction à l'identique (tour, pigeonnier...)
- Aux équipements collectifs,

- Aux constructions à usage commercial ou artisanal.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 0,60m de côté.

Cependant, les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5m, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment existant.

Les capteurs solaires doivent être

- entièrement sombres y compris le support de fixation
- encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

La pente des toitures des abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure à 12m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.

### **Lucarnes**

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

### **Percements**

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

### **Clôtures**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Lorsqu'il existe une continuité minérale, la clôture sur rue à édifier doit présenter un aspect similaire aux clôtures voisines (hauteur, forme, matériaux).

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

Si elles sont édifiées, les clôtures sur rue sont obligatoirement constituées par :

- Soit un mur présentant un aspect similaire aux murs traditionnels locaux,
- Soit une haie végétale adaptée au contexte paysager local, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre,
- Soit une grille ou un grillage de couleur sombre associé à des poteaux de couleur foncée : brun, vert, noir ou gris

Les clôtures PVC sont interdites.

**Recommandation** : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

### **Sont interdits en clôture sur rue :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les couleurs vives et les aspects brillants.

**Vérandas, abris de piscines**

Les matériaux et la pente des toitures des vérandas et abris de piscine ne sont pas réglementés.

**Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les clôtures.

Les volets roulants doivent comporter un coffre intérieur intégré à la construction.

**ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe 2 fixe les règles en matière de stationnement.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

**Recommandation :** Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

**ARTICLE UA 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



# CHAPITRE 2 : SECTEUR UB

## EXTENSIONS DU TISSU ANCIEN

---

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB est un secteur aggloméré dense correspondant aux extensions linéaires du centre ancien. Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

### RAPPEL

#### Secteurs sous-cavés

Dans ces secteurs sous-cavés identifiés au plan de zonage du PLU, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.**

#### Terrains urbains cultivés à protéger (square)

En application de l'article L.123.1.5 III 5° du code de l'urbanisme, les terrains cultivés repérés sur le règlement graphique doivent être protégés et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant les desservent.

#### Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011).

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;

- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

***Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2) Voies de desserte**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules légers puissent effectuer un demi-tour.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées :**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement ou de la présence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Eaux de piscines :**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés, salés ou autres seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

Elles ne doivent pas être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer n'est pas réalisée, le recul minimum à observer vis-à-vis de l'alignement doit être de 3 mètres.

### **Exceptions :**

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- en limite(s) séparative(s),
- à une distance minimale de 2 m de la dite limite.

Les constructions qui ne sont pas à l'alignement des emprises publiques doivent être implantées sur au moins une limite.

### **Exceptions :**

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Les annexes à l'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit sur une limite séparative, soit en continuité du bâti existant sauf en ce qui concerne les piscines.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

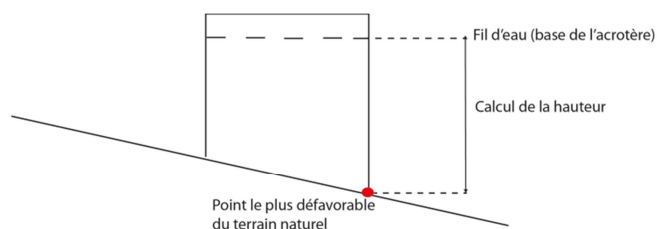
L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

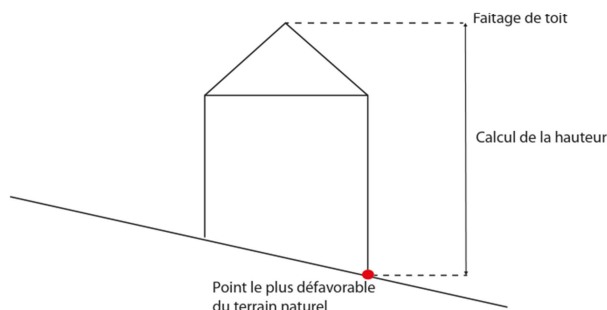
Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du faitage ou du fil d'eau (base de l'acrotère) par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel. Dans tous les cas, elle sera définie pour permettre une bonne intégration des constructions dans les paysages et sites environnants.



La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faitage ou 6 mètres au fil d'eau sauf en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiment plus hauts. Dans ce cas, la hauteur des constructions à édifier ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments sus visés.



### **Exceptions :**

- La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
- pour la réalisation d'une extension et/ou d'une surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

**Rappel:** à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

**L'annexe 3 présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».**

### **Façades**

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

***Pour le bâti traditionnel existant (extension, restauration, construction d'annexe, reconstruction après sinistre) :***

Les matériaux et couleurs employés doivent être identiques à ceux d'origine ou à ceux utilisés traditionnellement dans la localité.

Les encadrements des nouvelles baies, chaînages d'angle, corniches, bandeaux et autres éléments de modénature seront d'aspect identique à ceux existants.

La création de nouveaux percements doit être limitée et respecter la composition des façades, les proportions et le rythme des ouvertures existantes.

### **La teinte:**

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocré selon la dominante locale).  
Le blanc pur est interdit.

### **Les menuiseries**

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans les tons plus soutenus que ceux des enduits de façades gris vert, gris beige, gris anthracite, bleu gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, gris tokyo...). Elles ne seront ni vernies ni peintes en blanc pur, ni laissées en ton naturel à l'exception des constructions en bardage bois.

Les portes d'entrée et de passage pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

### **Toitures**

Les couvertures devront être en ardoise naturelle ou en tuile plate ou en matériaux de couleurs et de dimensions similaires.

Les toitures doivent comporter une pente supérieure à 30° ou 2 pentes comprises entre 40° et 45° ou 4 pentes supérieures à 30° ou être composée d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux prolongements des volumes existants et aux extensions traitées en appentis,
- Aux toitures respectant la forme traditionnelle du coyau,
- En cas de restauration ou de reconstruction à l'identique (tour, pigeonnier...)
- Aux équipements collectifs,
- Aux constructions à usage commercial ou artisanal.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 0,60m de côté.

Cependant, les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5m, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment existant.

Les capteurs solaires doivent être

- entièrement sombres y compris le support de fixation
- encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

La pente des toitures des abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure à 12m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.

### **Lucarnes**

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

### **Percements**

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

### **Clôtures**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Lorsqu'il existe une continuité minérale, la clôture sur rue à édifier doit présenter un aspect similaire aux clôtures voisines (hauteur, forme, matériaux).

En tout état de cause, les murs traditionnels lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

Si elles sont édifiées, les clôtures sur rue sont obligatoirement constituées par :

- Soit un mur présentant un aspect similaire aux murs traditionnels locaux,
- Soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou doublée d'une haie végétale et d'aspect similaire aux murs traditionnels locaux.
- Soit une haie végétale adaptée au contexte paysager local, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre,
- Soit une grille ou un grillage de couleur sombre associé à des poteaux de couleur foncée : brun, vert, noir ou gris

**Recommandation :** Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

### **Sont interdits en clôture sur rue :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les couleurs vives et les aspects brillants.

### **Vérandas, abris de piscines**

Les matériaux et la pente des toitures des vérandas et abris de piscine ne sont pas réglementés.

### **Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les clôtures.

**Les volets roulants doivent comporter un coffre intérieur intégré à la construction.**

## ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe 2 fixe les règles en matière de stationnement.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

**Recommandation** : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

### ARTICLE UB 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



# CHAPITRE 3 : SECTEUR UY

## ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UY correspond à la zone d'activités économique située en bordure de la RD 35. Elle est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat telles que les activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel, ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement. Elle comprend également la présence de bâtiments agricoles.

### RAPPEL

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.**

#### Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les Espaces Boisés Classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la création ou la conservation d'un boisement est interdit.

#### Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011).

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings ;
- Le stationnement de caravanes quel que soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- Toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone
- Sont interdites les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UY 2 ;

## ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,

Les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services si elles sont directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

### ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les effluents rejetés doivent être prétraités pour être compatibles avec les installations de traitement de la collectivité.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3) Électricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.

## **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à destination d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux zones limitrophes, comptée à l'intérieur de la zone UY et fixée comme suit :

- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à destination administrative liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Pour les autres constructions, lorsque elles ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

## **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

*La charte qualité environnementale du parc d'activités intercommunal devra être prise en compte dans tous les projets.*

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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

### Dispositions communes à toute construction

#### *a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs*

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés.

Les couleurs de bardage seront de tonalité discrète (ton gris dominant).

Les couleurs vives et le blanc sont exclus sauf par touche sur de petits volumes entiers.

En aucun cas il ne sera accepté de teintes alternées (rayures) sur une même façade.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les façades devront être de teinte soutenue.

#### *b. Couvertures et toitures*

Les toitures à redans successifs doivent être masquées par des relevés d'acrotères en contre bardages.

Les toitures terrasses ou autres formes contemporaines, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur dessin et leur volumétrie et être réalisées en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments. Elles peuvent être végétalisées.

*c. Clôtures*

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 m.

Les clôtures seront réalisées en grillage à torsion sur poteaux bois ou métal (clôtures de type agricole). Elles pourront être doublées d'une haie d'essences mixtes et locales.

Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

*d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres*

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF, enseignes d'entrée ...) doivent être intégrés dans des murets techniques béton lasure soigné proprement mis en œuvre et traiter en harmonie avec la construction et les espaces publics. La hauteur de l'ouvrage sera celle de la clôture.

**Dispositions particulières***a. Constructions neuves*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades sont composées simplement et présentent une unité architecturale sur toutes les faces.

**ARTICLE UY 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****1) Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement seront traitées en revêtement perméable afin de limiter le ruissellement.

**2) Aire de stockage**

La position des aires de stockage et de stationnement doit figurer dans la demande d'autorisation. Le projet doit s'attacher autant que possible à masquer visuellement par un positionnement judicieux au regard des constructions et projets alentours.

Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

L'annexe 2 fixe les règles en matière de stationnement.

**ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.  
50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

**Recommandation :** Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE UY 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

### ARTICLE UY 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# CHAPITRE 4 : ZONE Us

---

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone **Us** est destinée aux équipements sportifs et de loisirs communaux.

## RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

## SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- hébergements hôteliers
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les commerces
- les activités d'artisanat
- les activités d'industrie
- les entrepôts

### ARTICLE Us 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées et nécessaires aux équipements et installations d'intérêt collectif.

## SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Us 3 - VOIRIE ET ACCES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

## **ARTICLE Us 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement ou de la présence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE Us 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

## **ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.

## **ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Us 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.



## **ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE Us 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe 2 fixe les règles en matière de stationnement.

## **ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

**Recommandation** : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

## **SECTION III –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Us 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Us 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

### **ARTICLE Us 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Les zones AU seront traitées en 2 chapitres :

- 1AU, zone à vocation d'habitat
- 1AUc, zone de reconversion de l'ancienne discothèque située en bordure de la RD35

# CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à l'urbanisation à vocation d'habitat.

Elle devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation annexées au PLU.

Son urbanisation est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

## RAPPEL

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.**

### Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011).

## SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les constructions à usage artisanal non mentionnées à l'article 2 ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être compatible aux orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve de faire l'objet d'une opération d'ensemble :

- Les constructions à usage artisanal et commercial sous réserve que des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

## SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 3.1 Accès:

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment lorsqu'ils sont situés à moins de 10 m des angles de voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte.

### **3.2 Voirie :**

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

## **ARTICLE 1 AU 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Eaux de piscines :**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés, salés ou autres seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

Elles ne doivent pas être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

**ARTICLE 1AU 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer n'est pas réalisée, le recul minimum à observer vis-à-vis de l'alignement doit être de 3 mètres.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- en limite(s) séparative(s),
- à une distance minimale de 2 m de la dite limite.

Les constructions qui ne sont pas à l'alignement des emprises publiques doivent être implantées sur au moins une limite.

***Exceptions :***

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Les annexes à l'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit sur une limite séparative, soit en continuité du bâti existant sauf en ce qui concerne les piscines.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

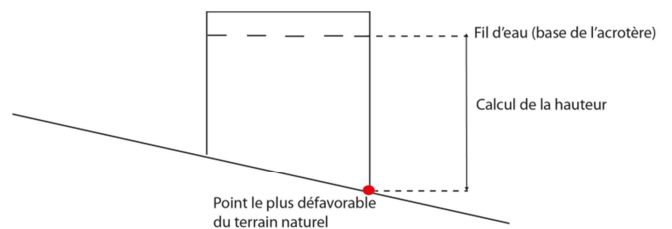
Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

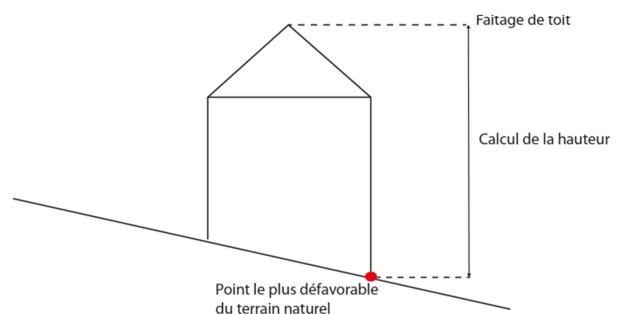
Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du faîtage ou du fil d'eau (base de l'acrotère) par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel. Dans tous les cas, elle sera définie pour permettre une bonne intégration des constructions dans les paysages et sites environnants.



La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres au fil d'eau sauf en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiment plus hauts. Dans ce cas, la hauteur des constructions à édifier ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments sus visés.



### Exceptions :

- La règle précédente ne s'applique pas :
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
  - pour la réalisation d'une extension et/ou d'une surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

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

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans tous les cas, l'implantation ou l'aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

### 1) Dispositions communes à toute construction

#### **Matériaux, ravalement et couleurs**

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

### **Couvertures et toitures :**

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles ou de tuiles plates. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

Les capteurs solaires doivent être

- entièrement sombres y compris le support de fixation
- encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

### **Les menuiseries**

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans les tons plus soutenus que ceux des enduits de façades gris vert, gris beige, gris anthracite, bleu gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, gris tokyo...). Elles ne seront ni vernies ni peintes en blanc pur, ni laissées en ton naturel à l'exception des constructions en bardage bois.

Les portes d'entrée et de passage pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

### **Clôtures**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

*Les clôtures sur rue sont constituées de :*

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre;
- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté.

Les murs doivent être enduits de la même teinte que la façade.

Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut
- Muret de pierre sèches ou maçonnés surmontés d'un grillage sur poteau métallique ou de lisse en bois ou métal ou de grillage doublés d'une haie végétale
- Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté
- Les murs doivent être enduits de la même teinte que la façade
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

### **Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de



clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

#### **Vérandas, abris de piscines**

Les matériaux et la pente des toitures des vérandas et abris de piscine ne sont pas réglementés.

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe 2 fixe les règles en matière de stationnement.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 70 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

*Recommandation : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.*

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

## **ARTICLE 1AU 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## CHAPITRE 2 : ZONE 1AUC

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur **1AUC** correspond à la zone de reconversion de l'ancienne discothèque située en bordure de la RD35.

### RAPPEL

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.**

#### Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011).

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal, industriels, de bureaux autres que ceux visés à l'article 1AUC2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings;
- Le stationnement de caravanes quelque soit la durée sauf dans les bâtiments ou remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les habitations légères de loisirs (yourtes, chalets et containers) et les résidences mobiles de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- Toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone
- Sont interdites les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AUC 2 ;

### ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes sous réserve d'être liée à une activité artisanale et de ne pas dépasser 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- La reconstruction dans la limite d'une surface identique à celle du bâtiment existant

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m²

## **ARTICLE 1AUC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

### **2) Voies de desserte**

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

## **ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement ou de la présence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3) Électricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.

La construction et l'installation doit être implantée à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement lorsqu'elles ne sont pas traitées de manière paysagère et les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

## **ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les toutes les constructions, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

## **ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

## **ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du faîtage ou du fil d'eau (base de l'acrotère) par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel.

Dans tous les cas, elle sera définie pour permettre une bonne intégration des constructions dans les paysages et sites environnants.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m.

### **Exceptions :**

- La règle précédente ne s'applique pas :
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt

général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),

- pour la réalisation d'une extension et/ou d'une surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

## **ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

### **Dispositions communes à toute construction**

#### *a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs*

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés.

Les couleurs de bardage seront de tonalité discrète (ton gris dominant).

Les couleurs vives et le blanc sont exclus sauf par touche sur de petits volumes entiers.

En aucun cas il ne sera accepté de teintes alternées (rayures) sur une même façade.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

#### *b. Couvertures et toitures*

Les toitures à redans successifs doivent être masquées par des relevés d'acrotères en contre bardages.

Les toitures terrasses ou autres formes contemporaines, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur dessin et leur volumétrie et être réalisées en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments. Elles peuvent être végétalisées.

#### *c. Clôtures*

Les clôtures doivent être constituées de grillage métallique à maille rigide dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 m, doublée ou non de haies végétales.

Les portails à panneaux pleins sont interdits.

Les portails et portillons seront en grille métallique à maille verticale de couleur égale à la clôture.

Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

#### *d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres*

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF, enseignes d'entrée ...) doivent être intégrés dans des murets techniques béton lasuré soigné proprement mis en œuvre et traiter en harmonie avec la construction et les espaces publics. La hauteur de l'ouvrage sera celle de la clôture.

## **ARTICLE 1AUC 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1) Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement seront traitées en revêtement perméable afin de limiter le ruissellement.

### **2) Aire de stockage**

Le projet doit s'attacher autant que possible à masquer visuellement par un positionnement judicieux au regard des constructions et projets alentours.

Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

L'annexe 2 fixe les règles en matière de stationnement.

## **ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Pour les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

*Recommandation : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.*

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

## **ARTICLE 1AUC 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE

## CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- **secteur Ah** : habitations isolées en milieu agricole ou sera permis l'extension mesurée des constructions existantes.
- **secteur Ap** : Ce secteur « agricole viticole » correspond entre autre au terroir viticole de Grand Mont et de La Sourderie / Le Clos Sénéchal et sera protégé des constructions.
- **Secteur Ax** : il correspond à une activité artisanale isolée en secteur agricole.

## RAPPEL

### Secteurs sous-cavés

Dans ces secteurs sous-cavés identifiés au plan de zonage du PLU, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

### Les emplacements réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

### Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011).

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.**

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En secteur A uniquement, sont interdits :**

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article A2.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

***Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère agricole du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- Les constructions à usage agricole et leurs extensions.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'activités.
- En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation.
- Les aires de stationnement liées aux activités agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêt général (dont les éoliennes) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.
- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

### **En secteur Ah uniquement :**

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de la surface de plancher à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs ou à une destination agricole ou de diversification agricole.
- La construction d'annexes (garage, abri...) à condition :
  - d'être liée à une habitation existante
  - de ne pas dépasser une superficie de 40 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3.5 m, à la date d'opposabilité du présent document.
  - de respecter une distance maximale de 20m par rapport à la construction principale.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

### **En secteur Ap uniquement :**

Sont admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et aux équipements d'intérêt général.

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des éoliennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres et des antennes radioélectriques dont au moins une dimension excède 4 mètres.

#### **En secteur Ax uniquement :**

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes liées à une activité artisanale dans la limite de 30% de la surface de plancher à la date d'opposabilité du présent document.
- La construction d'annexe (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3.5 m, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

#### **2) Voies de desserte**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers pour l'alimentation humaine n'est autorisé que si l'eau distribuée est exempte de toute contamination selon le cas après déclaration.

#### **2) Assainissement**

##### **Eaux usées**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement ou de la présence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont

admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Eaux de piscines :**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés, salés ou autres seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

Elles ne doivent pas être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale n°35, les constructions sont soumises aux dispositions de l'article L111-1 4°CU (sauf pour les bâtiments agricoles).

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises des voies publiques.

### **En secteur Ah uniquement :**

Les extensions à usage d'habitation doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est

pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

## ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à de 3 m de la limite.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit sur une limite séparative, soit en continuité du bâti existant sauf en ce qui concerne les piscines.

## ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

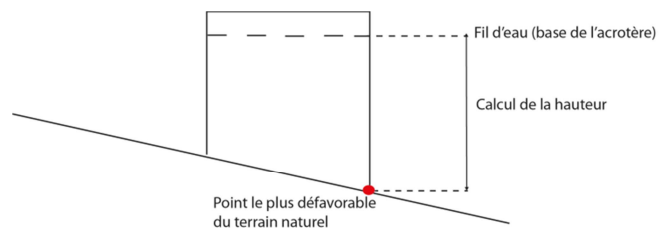
Non réglementé.

## ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

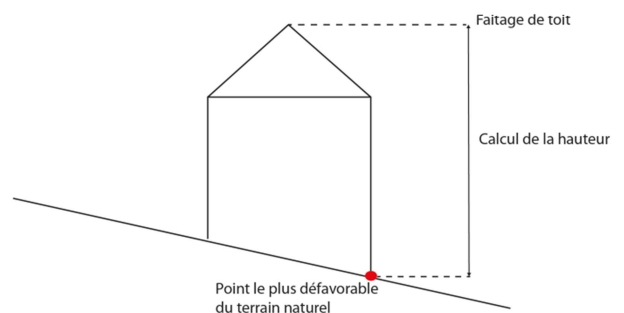
Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du faîtage ou du fil d'eau (base de l'acrotère) par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel. Dans tous les cas, elle sera définie pour permettre une bonne intégration des constructions dans les paysages et sites environnants.



**La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation** ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîtage ou 6 mètres au fil d'eau sauf en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiment plus hauts. Dans ce cas, la hauteur des constructions à édifier ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments sus visés.



**La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.**

### Exceptions :

- La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
- pour la réalisation d'une extension et/ou d'une surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

**Rappel:** à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

**L'annexe 3 présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».**

### **En secteur A uniquement :**

---

#### **Dispositions particulières pour les bâtiments d'exploitation**

La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat. Les teintes claires sont autorisées sur justification technique du projet

Les bardages en bois sont autorisés.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les aspects des matériaux type « tôle ondulée » ne sont pas autorisés.

### **En secteur Ah et A, pour les constructions à usage d'habitations ou les extensions des constructions existantes :**

---

#### **Façades**

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

***Pour le bâti traditionnel existant (extension, restauration, construction d'annexe, reconstruction après sinistre) :***

Les matériaux et couleurs employés doivent être identiques à ceux d'origine ou à ceux utilisés traditionnellement dans la localité.

Les encadrements des nouvelles baies, chaînages d'angle, corniches, bandeaux et autres éléments de modénature seront d'aspect identique à ceux existants.

La création de nouveaux percements doit être limitée et respecter la composition des façades, les proportions et le rythme des ouvertures existantes.

**La teinte:**

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale). Le blanc pur est interdit.

Les teintes claires seront autorisées sur justification technique du projet.

**Les menuiseries**

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans les tons plus soutenus que ceux des enduits de façades gris vert, gris beige, gris anthracite, bleu gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, gris tokyo...). Elles ne seront ni vernies ni peintes en blanc pur, ni laissées en ton naturel à l'exception des constructions en bardage bois.

Les portes d'entrée et de passage pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

**Toitures**

Les couvertures devront être en ardoise naturelle ou en tuile plate ou en matériaux de couleurs et de dimensions similaires.

Les toitures doivent comporter une pente supérieure à 30° ou 2 pentes comprises entre 40° et 45° ou être composée d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas :



- Aux prolongements des volumes existants et aux extensions traitées en appentis,
- Aux toitures respectant la forme traditionnelle du coyau,
- En cas de restauration ou de reconstruction à l'identique (tour, pigeonnier...)
- Aux équipements collectifs,
- Aux constructions à usage commercial ou artisanal.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 0,60m de côté.

Cependant, les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5m, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment existant.

Les capteurs solaires doivent être

- entièrement sombres y compris le support de fixation
- encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

La pente des toitures des abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure à 12m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.

### **Lucarnes**

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

### **Percements**

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

### **Clôtures**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Lorsqu'il existe une continuité minérale, la clôture sur rue à édifier doit présenter un aspect similaire aux clôtures voisines (hauteur, forme, matériaux).

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

Si elles sont édifiées, les clôtures sur rue sont obligatoirement constituées par :

- Soit un mur présentant un aspect similaire aux murs traditionnels locaux,
- Soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou doublée d'une haie végétale et d'aspect similaire aux murs traditionnels locaux.
- Soit une haie végétale adaptée au contexte paysager local, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre,

- Soit une grille ou un grillage de couleur sombre associé à des poteaux de couleur foncée : brun, vert, noir ou gris

**Recommandation** : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

**Sont interdits en clôture sur rue :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les couleurs vives et les aspects brillants.

**Vérandas, abris de piscines**

Les matériaux et la pente des toitures des vérandas et abris de piscine ne sont pas réglementés.

**Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

Les volets roulants doivent comporter un coffre intérieur intégré à la construction.

**ARTICLE A12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

**ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, installations, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

**Recommandation** : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

## **ARTICLE A 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

# CHAPITRE 1 : ZONE N

---

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. Les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- Ny correspond à la déchetterie
- Nj correspond aux secteurs ou seront autorisés uniquement les abris de jardins
- Nh : habitations isolées en milieu naturel ou sera permis l'extension mesurée des constructions existantes. La majorité de ces habitations est comprise dans le périmètre Natura 2000
- Na correspond à la lagune liée aux activités viticoles
- Nx correspond à une activité artisanale isolée en secteur naturel

## RAPPEL

### Secteurs sous-cavés

Dans ces secteurs sous-cavés identifiés au plan de zonage du PLU, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

### Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 III 2°

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

### Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les Espaces Boisés Classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la création ou la conservation d'un boisement est interdit.

### Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011).

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.**

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### ***Sont interdits :***

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article N2.

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

#### **En secteur N :**

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion hydraulique et à l'entretien des cours d'eau,
- Les aménagements et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

#### **En secteur Ny uniquement :**

Sont uniquement admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages et qu'ils ne présentent pas de graves dangers ou nuisances pour les personnes, les biens et les éléments naturels.

- Les constructions, installations et équipements nécessaires à la déchetterie ainsi que le logement de fonction nécessaire à leur gardiennage.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### **En secteur Nj uniquement :**

- La construction d'annexe à destination d'abri de jardin à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur de 3.5 m au faîtage, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### **En secteur Nh uniquement :**

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher à la date d'opposabilité du présent document.

- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs ou à une destination agricole ou de diversification agricole.
- La construction d'annexes (garage, abri...) à condition :
  - d'être liée à une habitation existante
  - de ne pas dépasser une superficie de 40 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3.5 m, à la date d'opposabilité du présent document.
  - de respecter une distance maximale de 20m par rapport à la construction principale.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

#### **En secteur Na :**

- Les équipements techniques liés au fonctionnement de la lagune (local technique...)
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion hydraulique et à l'entretien des cours d'eau.

#### **En secteur Nx uniquement :**

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes liées à une activité artisanale dans la limite de 30% de la surface de plancher à la date d'opposabilité du présent document.
- La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3.5 m, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2) Voies de desserte**

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers pour l'alimentation humaine n'est autorisé que si l'eau distribuée est exempte de toute contamination selon le cas après déclaration.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

En l'absence de la possibilité d'un raccordement ou de la présence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### ***Eaux de piscines :***

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés, salés ou autres seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

Elles ne doivent pas être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale n°35, les constructions sont soumises aux dispositions de l'article L111-1 4°CU.



Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 m des autres voies et emprises publiques.

Les extensions à usage d'habitation doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres.

**Exceptions :**

Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment, sans aggraver la situation existante du bâtiment principal.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit sur une limite séparative, soit en continuité du bâti existant sauf en ce qui concerne les piscines.

**Exceptions :**

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour la réalisation d'une extension, sans aggraver la situation existante,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

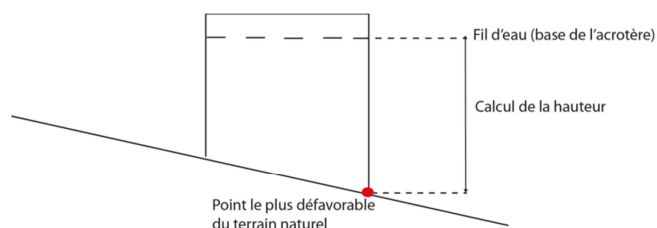
L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

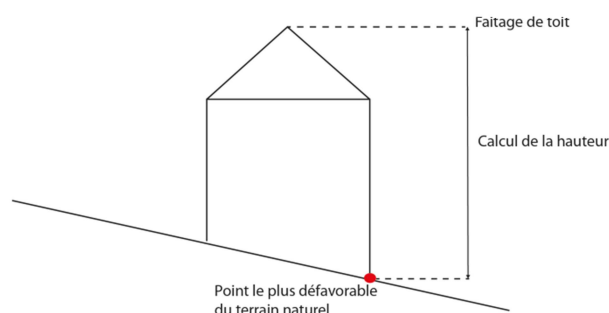
Sans objet.

## ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du faîtage ou du fil d'eau (base de l'acrotère) par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel. Dans tous les cas, elle sera définie pour permettre une bonne intégration des constructions dans les paysages et sites environnants.



**La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation** ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîtage ou 6 mètres au fil d'eau sauf en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiment plus hauts. Dans ce cas, la hauteur des constructions à édifier ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments sus visés.



### Exceptions :

- La règle précédente ne s'applique pas :
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
  - pour la réalisation d'une extension et/ou d'une surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

## ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

**Rappel:** à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

L'annexe 3 présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».

## **Façades**

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

### ***Pour le bâti traditionnel existant (extension, restauration, construction d'annexe, reconstruction après sinistre) :***

Les matériaux et couleurs employés doivent être identiques à ceux d'origine ou à ceux utilisés traditionnellement dans la localité.

Les encadrements des nouvelles baies, chaînages d'angle, corniches, bandeaux et autres éléments de modénature seront d'aspect identique à ceux existants.

La création de nouveaux percements doit être limitée et respecter la composition des façades, les proportions et le rythme des ouvertures existantes.

### **La teinte:**

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale).

Le blanc pur est interdit.

### **Les menuiseries**

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans les tons plus soutenus que ceux des enduits de façades gris vert, gris beige, gris anthracite, bleu gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, gris tokyo...). Elles ne seront ni vernies ni peintes en blanc pur, ni laissées en ton naturel à l'exception des constructions en bardage bois.

Les portes d'entrée et de passage pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

### **Toitures**

Les couvertures devront être en ardoise naturelle ou en tuile plate ou en matériaux de couleurs et de dimensions similaires.

Les toitures doivent comporter une pente supérieure à 30° ou 2 pentes comprises entre 40° et 45° ou être composée d'une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux prolongements des volumes existants et aux extensions traitées en appentis,
- Aux toitures respectant la forme traditionnelle du coyau,
- En cas de restauration ou de reconstruction à l'identique (tour, pigeonnier...)
- Aux équipements collectifs,
- Aux constructions à usage commercial ou artisanal.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 0,60m de côté.

Cependant, les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5m, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment existant.

Les capteurs solaires doivent être

- entièrement sombres y compris le support de fixation
- encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

La pente des toitures des abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure à 12m<sup>2</sup> n'est pas réglementée.

### **Lucarnes**

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

### **Percements**

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

### **Clôtures**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Lorsqu'il existe une continuité minérale, la clôture sur rue à édifier doit présenter un aspect similaire aux clôtures voisines (hauteur, forme, matériaux).

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

Si elles sont édifiées, les clôtures sur rue sont obligatoirement constituées par :

- Soit un mur présentant un aspect similaire aux murs traditionnels locaux,
- Soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou doublée d'une haie végétale et d'aspect similaire aux murs traditionnels locaux.
- Soit une haie végétale adaptée au contexte paysager local, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre,

- Soit une grille ou un grillage de couleur sombre associé à des poteaux de couleur foncée : brun, vert, noir ou gris

**Recommandation :** Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

**Sont interdits en clôture sur rue :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les couleurs vives et les aspects brillants.

**Vérandas, abris de piscines**

Les matériaux et la pente des toitures des vérandas et abris de piscine ne sont pas réglementés.

**Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

Les volets roulants doivent comporter un coffre intérieur intégré à la construction.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

***Dans toutes les zones :***

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

***Dans la zone Ny uniquement :***

Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagées.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Recommandation :** Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

## **ARTICLE N 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# ANNEXE N° 1: CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbain	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limitier l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	Prendre en compte l'offre de services du quartier dans lequel s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.
			Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son quartier pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports en commun.
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.

	<b>Améliorer la qualité du bâti</b>	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Nord-Est au Nord-Ouest.
		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les toitures, les pieds de façades et les façades.
	<b>Accroître l'efficacité des installations techniques</b>	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
	<b>Construire des bâtiments « écologiques »</b>	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
<b>BATIMENT A REHABILITER</b>	<b>Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »</b>	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieures pour tendre vers un confort d'été).
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.



# ANNEXE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
Pour les constructions individuelles à usage d'habitations hors opération d'ensemble	1 place si la surface de plancher n'excède pas 80 m <sup>2</sup>  2 places si la surface de plancher est supérieure à 80 m <sup>2</sup>
Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par logement
Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>Entrepôt</li> <li>Immeuble à usage de bureaux – services</li> <li>Commerce jusqu'à 300 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.</p> <p>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.</p> <p>1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce pour les unités de surface de 300 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup></li> <li>* Hôtel-restaurant</li> </ul>	7 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage et jusqu'à 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place de stationnement pour une chambre d'hôtel  et 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...
---	---

## EQUIPEMENTS

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stade - Terrain de sports</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions</li> <li>* Camping</li> </ul>	- 1 place pour 5 personnes assises  - 1 place pour 5 personnes assises  - 1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts
---	---

**\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 4 places de stationnement automobile.

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

### Réservées aux personnes à mobilité réduite

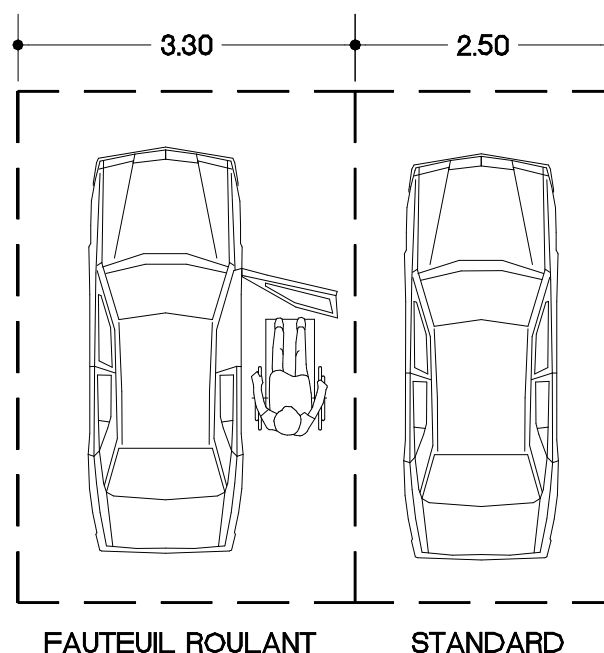
#### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



#### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

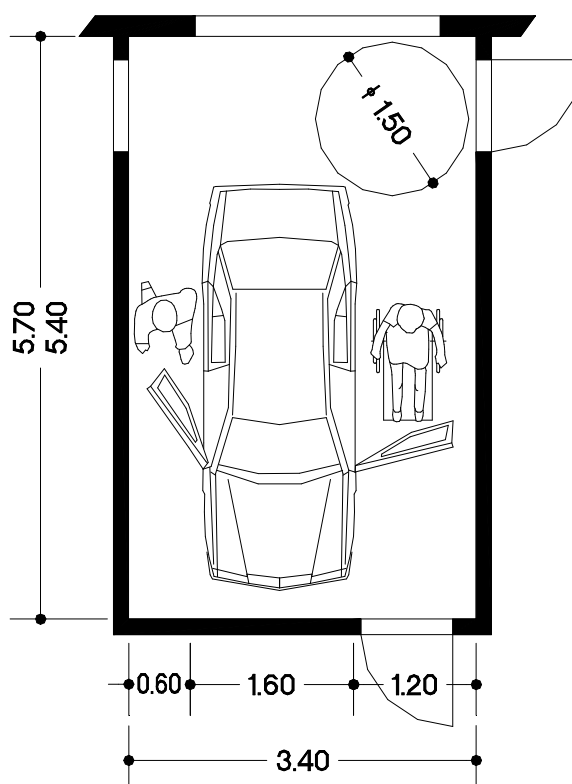
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



## **ANNEXE N°3 : PRECONISATIONS POUR LE BATI ANCIEN SITUE EN ZONE UA ET LES ELEMENTS DU PAYSAGES REPERES AU PLAN DE ZONAGE**

---

L'annexe 3 présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien en zone UA, UB, Nh et Ah ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».

### **Préservation du bâti ancien**

Est considéré comme du bâti ancien au sens des prescriptions suivantes tout bâtiment antérieur à 1945.

A l'intérieur du noyau historique, le bâti ancien doit être préservé. La démolition totale ou partielle d'un bâtiment ancien dans le noyau historique est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la réhabilitation pose des problèmes économiques ou constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'intervention sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables sont autorisés sur les toitures, ainsi qu'au sol, sous réserve d'être compatible avec la préservation de l'intérêt patrimonial du bâtiment et avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit l'édifice. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cette compatibilité, et particulièrement pour limiter la perceptibilité du dispositif depuis l'espace public proche ou lointain.

### **Préservation des clôtures et murs anciens**

Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

### **Préservation des éléments végétaux remarquables ou structurants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

Toute demande d'autorisation de travaux devra indiquer la végétation existante de manière précise, notamment les arbres présents.

La conservation de certains éléments, notamment les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

### **Implantations des constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect :

- de la topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel.
- de la structure parcellaire traditionnelle,
- du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.,
- du rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti qu'elles constituent,
- des logiques d'implantation bio-climatiques caractéristiques du bâti ancien,

Lorsqu'un ou plusieurs de ces aspects paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du noyau historique, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

Une division parcellaire permettant la création d'une nouvelle construction pourra être refusée lorsqu'elle est réalisée de telle sorte qu'elle empêche manifestement la future construction de respecter les prescriptions d'implantations définies.

### **Volumétrie des extensions et constructions nouvelles**

La volumétrie de ces constructions doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes :

- de hauteur
- de largeur de façades,
- d'épaisseur de pignons
- de rythme d'ouverture ou de partition du volume,
- d'angle et de forme de toiture
- de rapport d'échelle entre les volumes principaux et secondaires.

Lorsqu'un ou plusieurs de ces aspects paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du noyau historique, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

Une division parcellaire permettant la création d'une nouvelle construction pourra être refusée lorsqu'elle est réalisée de telle sorte qu'elle empêche manifestement la future construction de respecter les prescriptions de volumétrie définies.

### **Accès des nouvelles constructions**

Les accès seront conçus de façon à éviter la multiplication des ouvertures dans le front bâti ou l'alignement de clôtures. Les accès existants seront en priorité réutilisés pour desservir les nouvelles constructions. Dans le cas de constructions multiples, un accès mutualisé pourra être imposé.

D'un point de vue architectural et paysager, les accès seront traités de façon sobre et qualitative, et de manière homologue au traitement traditionnel des accès

Une division parcellaire pourra être refusée lorsqu'elle est réalisée de telle sorte qu'elle empêche manifestement un traitement du futur accès conforme aux prescriptions définies.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PRÉFECTURE DE CHINON

22 JUIN 2015

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
(Loi du 2 Mars 1982)

## COMMUNE DE BENAIS

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

# REGLEMENT DES LOTISSEMENTS



Le Maire,  
Stéphanie RIOCREUX

ARRÊTÉ LE 13 JANVIER 2014

APPROUVE LE 1ER JUIN 2015

PIECE DU PLU

# 6.3.

Cittànova

[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)

B E N A I S

ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Art.1.     Sont interdits :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou services généraux.
- les ouvertures de carrières
- les campings et les aires de stationnement de caravanes.

Art.2.     Sont autorisés :

- les activités industrielles sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat, des risques ou de nuisances particulières.
- les activités artisanales
- les activités commerciales
- les bureaux et bâtiments d'équipement liés au fonctionnement de la zone

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. 3.     Accès et voirie

Tous les terrains devront avoir un accès direct sur la voie nouvelle prévue au projet.

- largeur de chaussée : 6,00 mètres
- emprise minimale : 12,00 mètres



Art.4.     Desserte par les réseaux

a. Eau potable

- pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire.
- pour les autres constructions, bâtiments à usage d'habitation, et tout local pouvant servir au repos, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire.

b. Assainissement

- l'assainissement individuel se fera sur la parcelle, en respectant les réglementations en vigueur.
- le rejet des effluents préépurés au réseau public lorsqu'il existera, sera obligatoire.

c. Eaux pluviales

Le rejet au réseau public est obligatoire.

Art.5.     Surface et formes des parcelles

Le découpage des lots se fera à la demande.

La surface minimale des lots est de 1 500 m<sup>2</sup>.

Art.6.     Implantation des constructions par rapport au voies

- par rapport au C.D., le recul imposé est de :
  - . 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation
  - . 25 mètres pour les autres constructions
- par rapport à la voirie interne du lotissement, le recul imposé est de 7 mètres.

Art.7.     Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les constructions devront respecter une marge de recul par rapport aux limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres. Exceptionnellement, les constructions pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies.

D'autre part, la zone non aedificandi du règlement graphique, située en périphérie de la zone, devra être respectée.

.../...

Art.8.      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

La distance minimale entre deux constructions non contigües doit être au moins égale à 6 mètres.

Art.9.      Emprise au sol

Sans objet

Art.10.     Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres, non comptées les toitures, cheminées, etc.

Art.11.     Aspect extérieur des bâtiments

Les constructions, clôtures et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte à l'environnement et au site.

Les matériaux métalliques seront traités en surface de manière à supprimer les effets de brillance.

Art.12.     Stationnement des véhicules

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations.

Se conformer aux normes figurant en annexe au P.O.S..

Art.13.     Espaces libres - plantations

- En périphérie de la zone, les plantations seront réalisées conformément aux indications du règlement graphique :

Haies d'essences locales à la périphérie de la zone

Plantation d'arbres le long du C.D.

Exceptionnellement, cet écran végétal pourra ne pas être imposé dans les cas d'une activité nécessitant une partie exposition visible du C.D..

- Plantation des lots

- . 1 arbre haute tige pour 200 m2 de terrain libre
- . 1 arbre haute tige pour 50 m2 d'aire de stationnement

- clôtures

- . les éléments de béton moulé sont interdits
- . les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non de grille ou grillage.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Art.14. Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,6 .

Art.15. Dépassement du C.O.S.

Néant

# ZONE ARTISANALE DE BENAIS

## REGLEMENT COMPLEMENTAIRE AUX DISPOSITIONS DU P.O.S. APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

En sus droit des tiers, des dispositions du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 3 Mai 1988, modifié le 9 Septembre 1992, et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Benais, les règles particulières ci-après devront être respectées.

### ACCES ET VOIRIE

L'accès direct des lots sur le Chemin Départemental n° 35 est interdit.

Les voies de desserte interne au lotissement auront une largeur de chaussée de 7 mètres et une largeur d'emprise de 13 mètres.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les acquéreurs de lots devront se brancher obligatoirement aux réseaux d'électricité et d'eau potable mis en place par le lotisseur.

S'il est mis en place un réseau d'assainissement, les différents acquéreurs de lots auront obligation de s'y raccorder.

Les acquéreurs de lots réaliseront à leurs frais les branchements desservant leurs constructions.

Les branchements électriques et téléphoniques seront souterrains.

### SURFACES DES PARCELLES

Les terrains seront découpés selon la demande ; la superficie minimale imposée est de 1 000 mètres carré.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies sera de 7 mètres minimum.

Par rapport à l'axe du Chemin Départemental n° 35, cette implantation sera de 25 mètres minimum, et de 35 mètres s'il s'agit d'une habitation ; les habitations liées au gardiennage pouvant seules être autorisées.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

A moins qu'il ne soit imposé au bâtiment à construire d'être à la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

En limite de zone, devra respectée une zone de non-aedificandi de largeur minimum égale à 5 mètres.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions implantées sur un même terrain devront respecter entre elles une distance minimale de 6 mètres.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions à usage d'habitation (gardiennage), dont la hauteur ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture, la hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres.

## ASPECT EXTERIEUR

Les matériaux métalliques brillants sont interdits.

## CLOTURES

Les clôtures en élément de béton moulé sont interdits.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grilles ou grillages.

## AIRES DE STATIONNEMENT

Elles devront correspondre aux besoins créés par la nouvelle implantation.

## PLANTATIONS

Les acquéreurs de lots ont l'obligation de planter une haie sur le pourtour de la zone y compris le long du Chemin Départemental.

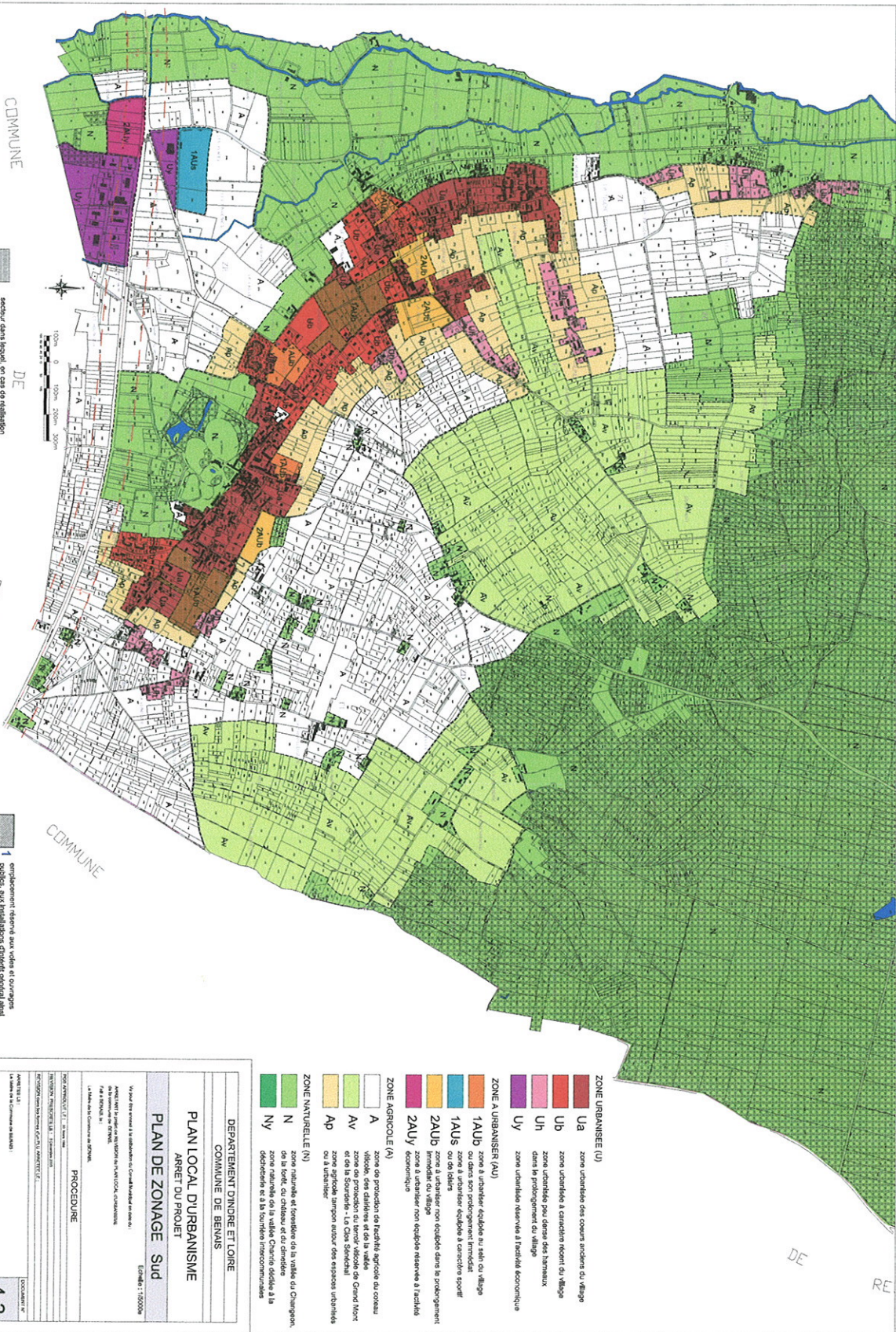
Cette haie devra être constituée d'essences locales.

A l'intérieur des lots, il devra être planté au minimum un arbre pour 200 mètres carré de terrain resté libre et un arbre pour 50 mètres carré d'aire de stationnement.

Ces plantations devront faire l'objet d'une étude paysagère.

*Fait à Bourgueil, le 15 Décembre 1997*





N°	Environnement réservé pour	Superficie	Représenté
1	Cadastre, carte postale et le plan de construction et le secteur	200 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement de la centralité de la bardo verte	151 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement de la centralité de la bardo verte	200 m <sup>2</sup>	Commune
4	Cadastre, carte postale et le plan de construction et le secteur	200 m <sup>2</sup>	Commune
5	Cadastre, carte postale et le plan de construction et le secteur	200 m <sup>2</sup>	Commune
6	Aménagement de la centralité de la bardo verte	34 m <sup>2</sup>	Commune
7	Aménagement de la centralité de la bardo verte	13 m <sup>2</sup>	Commune

<p>DEPARTEMENT D'ONDRE ET LOIRE COMMUNE DE BEVAIS</p>		<p>PLAN LOCAL D'URBANISME ARRET DU PROJET</p>		<p>PLAN DE ZONAGE Sud</p>		<p>Echelle : 1/50000</p>
<p>Vo vous êtes inscrit à la publication de l'avis de consultation en mairie. L'avis est à jour et la version de l'avis de consultation est la dernière. La version est en PDF.</p>		<p>La date de la consultation est 2024/01/01.</p>		<p>PROCEDURE</p>		<p>Document n°</p>
<p>Document n° 1</p>		<p>Document n° 2</p>		<p>Document n° 3</p>		<p>Document n° 4</p>
<p>Document n° 5</p>		<p>Document n° 6</p>		<p>Document n° 7</p>		<p>Document n° 8</p>
<p>Document n° 9</p>		<p>Document n° 10</p>		<p>Document n° 11</p>		<p>Document n° 12</p>
<p>Document n° 13</p>		<p>Document n° 14</p>		<p>Document n° 15</p>		<p>Document n° 16</p>
<p>Document n° 17</p>		<p>Document n° 18</p>		<p>Document n° 19</p>		<p>Document n° 20</p>
<p>Document n° 21</p>		<p>Document n° 22</p>		<p>Document n° 23</p>		<p>Document n° 24</p>
<p>Document n° 25</p>		<p>Document n° 26</p>		<p>Document n° 27</p>		<p>Document n° 28</p>
<p>Document n° 29</p>		<p>Document n° 30</p>		<p>Document n° 31</p>		<p>Document n° 32</p>
<p>Document n° 33</p>		<p>Document n° 34</p>		<p>Document n° 35</p>		<p>Document n° 36</p>
<p>Document n° 37</p>		<p>Document n° 38</p>		<p>Document n° 39</p>		<p>Document n° 40</p>
<p>Document n° 41</p>		<p>Document n° 42</p>		<p>Document n° 43</p>		<p>Document n° 44</p>
<p>Document n° 45</p>		<p>Document n° 46</p>		<p>Document n° 47</p>		<p>Document n° 48</p>
<p>Document n° 49</p>		<p>Document n° 50</p>		<p>Document n° 51</p>		<p>Document n° 52</p>
<p>Document n° 53</p>		<p>Document n° 54</p>		<p>Document n° 55</p>		<p>Document n° 56</p>
<p>Document n° 57</p>		<p>Document n° 58</p>		<p>Document n° 59</p>		<p>Document n° 60</p>
<p>Document n° 61</p>		<p>Document n° 62</p>		<p>Document n° 63</p>		<p>Document n° 64</p>
<p>Document n° 65</p>		<p>Document n° 66</p>		<p>Document n° 67</p>		<p>Document n° 68</p>
<p>Document n° 69</p>		<p>Document n° 70</p>		<p>Document n° 71</p>		<p>Document n° 72</p>
<p>Document n° 73</p>		<p>Document n° 74</p>		<p>Document n° 75</p>		<p>Document n° 76</p>
<p>Document n° 77</p>		<p>Document n° 78</p>		<p>Document n° 79</p>		<p>Document n° 80</p>
<p>Document n° 81</p>		<p>Document n° 82</p>		<p>Document n° 83</p>		<p>Document n° 84</p>
<p>Document n° 85</p>		<p>Document n° 86</p>		<p>Document n° 87</p>		<p>Document n° 88</p>
<p>Document n° 89</p>		<p>Document n° 90</p>		<p>Document n° 91</p>		<p>Document n° 92</p>
<p>Document n° 93</p>		<p>Document n° 94</p>		<p>Document n° 95</p>		<p>Document n° 96</p>
<p>Document n° 97</p>		<p>Document n° 98</p>		<p>Document n° 99</p>		<p>Document n° 100</p>
<p>Document n° 101</p>		<p>Document n° 102</p>		<p>Document n° 103</p>		<p>Document n° 104</p>
<p>Document n° 105</p>		<p>Document n° 106</p>		<p>Document n° 107</p>		<p>Document n° 108</p>
<p>Document n° 109</p>		<p>Document n° 110</p>		<p>Document n° 111</p>		<p>Document n° 112</p>
<p>Document n° 113</p>		<p>Document n</p>				

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

---

SIVOM DU PAYS DE BOURGUEIL

---

ZONE D'ACTIVITES

DE BENAIS ET RESTIGNE

Les Champs de Benais - Le Clos Marsouillé  
Les Grands Champs de Benais

---

PROJET D'EXTENSION

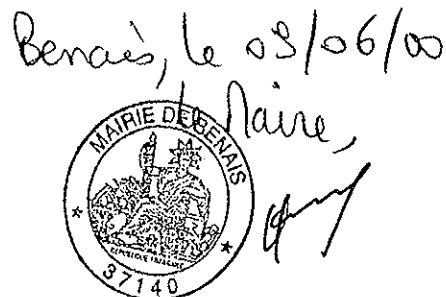
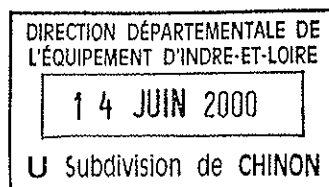
---

REALISATION D'UNE TROISIEME TRANCHE

---

REGLEMENT  
DE LA TROISIEME TRANCHE

---





# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

## Troisième tranche

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

##### ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les bâtiments d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.
- Les ouvertures de carrières, les décharges, les affouillements et exhaussements de sol.
- Les campings et les aires de stationnement de caravanes.
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers.
- Toutes les installations susceptibles de servir d'abris pour l'habitation.
- Et d'une façon générale toutes les constructions ne répondant pas aux critères spécifiés à l'article 2

##### ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à caractère commercial, industriel, artisanal, et les installations classées nouvelles, sous réserves :
  - De leur compatibilité avec les constructions avoisinantes, et l'environnement
  - De leur intégration dans un plan d'aménagement global de la zone, ou éventuellement partiel, s'il ne compromet pas un aménagement ultérieur cohérent de la zone d'activité.
- Les constructions à usage d'habitation, permettant le logement des personnes nécessaires au bon fonctionnement des établissements autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Service public.

## SECTION II

### CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain ne peut être déclaré constructible que dans la mesure où il est desservi par des voiries et des accès compatibles avec sa destination.

##### . Accès :

Dans tous les cas, la largeur d'emprise sera d'au moins 4 mètres.

##### . Voirie :

Les caractéristiques minimales des voiries nouvelles sont :

- chaussée : 6 mètres,
- emprise : 12 mètres.

Dans tous les cas, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur les réseaux communaux est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les constructeurs devront indiquer leurs prévisions de consommation et recueillir l'avis des services techniques compétents.

##### 2 - Assainissement

###### 2.1 - Eaux usées

Si un réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction, l'assainissement individuel peut être autorisé après accord des services compétents.

Si la nature du sol permet l'épandage souterrain, les eaux usées doivent être évacuées en priorité par épandage, après passage dans les dispositifs d'épuration réglementaires, comme par exemple, la fosse septique toutes eaux.

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet superficiel pourra être autorisé sous réserve d'un traitement dans des dispositifs réglementaires, tels que la fosse septique toutes eaux et le filtre à sable.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de l'autorisation sera alors tenu de se raccorder à ses frais au réseau dès qu'il sera construit.

En cas de débit important d'effluents peu pollués, le branchement au réseau d'eau pluvial est obligatoire. Le dispositif de prétraitement sera déterminé lors de l'instruction du permis de construire en fonction de leur nature et de leur quantité prévisible.

Les effluents devront alors être filtrés et dégraissés après passage dans des bacs à sable.

## 2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau communal (fossé ou collecteur). A défaut de réseau, elles doivent alors être évacuées conformément aux prescriptions de la commune.

## 2.3 - Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents dont le traitement est compatible avec les installations de la commune. La préépuración et le filtrage des effluents sera imposé dès lors que cette condition n'est pas satisfaite.

A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

## 3 - Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés seront alors obligatoirement enterrés.

## ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée au moins à :

- . de 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation,
- . de 10 mètres de l'alignement des routes départementales non classées à grande circulation,
- . de 10 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur de la zone UC, les constructions peuvent être autorisée exceptionnellement en limite séparative à condition que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies, les bâtiments accolés soient de gabarits sensiblement équivalents, la limite ne soit pas celle de la zone Uc.

Dans les autres cas, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de :

- 10 mètres en limite de la zone d'activités.
- 7 mètres dans les autres cas.

Dans le cas d'extension de bâtiments existant à la date d'apporobation du Plan d'Occupation des Sols, l'implantation des nouveaux bâtiments par rapport aux limites séparatives pourra faire l'objet d'adaptations liées à la configuration des parcelles, à la nature et à la topographie du sol ou à d'autres impératifs techniques dûment justifiés.

#### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 6 mètres.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

#### ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1) Règle générale

la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle s'applique également pour les constructions élevées à proximité ou le long de voies privées, la largeur effective de la voie privée étant alors assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

#### ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

##### 1. Généralités

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

- Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

- L'architecture doit rester simple et éviter des artifices inutiles. L'utilisation de plusieurs volumes, de décrochements et de plusieurs couleurs est demandée.

- Les constructions et ouvrages de qualité, existants, doivent être conservés, restaurés et mis en valeur. Cependant, en cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux et des teintes, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment, et son intégration dans le milieu environnant.

#### ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

- Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces : 5 % maximum.

#### 2. Façades

Elles doivent être traitées en matériaux enduits ou en bardage.

Leur aspect doit être animé par un jeu de volume.

L'utilisation de plusieurs couleurs est autorisée, afin de permettre d'alléger les volumes. Seul le blanc pur est interdit.

Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

#### 3. Toitures

##### Matériaux de couverture:

Pour toutes constructions, est interdit l'usage des matériaux de toiture suivants :

- les matériaux métalliques brillants,
- la tuile béton plane de pose à faible densité (moins de 20 tuiles au m<sup>2</sup>),
- les tuiles à surface non planes
- les matériaux à pose losangée,
- les couvertures en tuile rouge vif,
- les accessoires en terre cuite dits décoratifs, mais inutilisés à la construction même.

Sont autorisés :

- Les tôles métalliques ou fibro-ondulé, de teinte ardoise
- Les bacs acier galvanisés traités de manière à éviter tout effet de brillance.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes contiguës autorisés dans la zone :

- L'ardoise naturelle rectangulaire de mêmes dimension et couleur que l'ardoise traditionnellement utilisée.

- Les ardoises artificielles de même couleur et dimension que les précédentes, dans la mesure où elles présentent des garanties sérieuses contre le vieillissement (teintées dans la masse).

Pente et forme des toits :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures seront à deux pans d'inclinaison égales et de pente comprise entre 30 et 45°.

- Pour les volumes en extension du volume principal, une pente plus faible pourra être admise. Elle ne devra pas être inférieure à 30°.

#### 4. Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple, doublé dans tous les cas d'une haie vive.

#### ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques sur les terrains portant les constructions. Le nombre des places doit être évalué conformément aux normes figurant à l'annexe 1.

En cas d'impossibilité technique ou économique, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

#### ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS -

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts.

## 1 - ESPACES LIBRES -

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

## 2 - PLANTATIONS -

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent. Des écrans ou alignements plantés seront imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les unités foncières bâties doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les essences indigènes sont recommandées.

## SECTION III

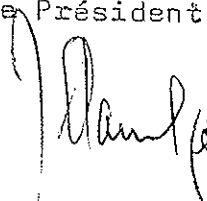
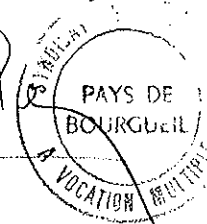
### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

Fait à BOURGUEIL, le 6 Juin 2000  
Le Président.

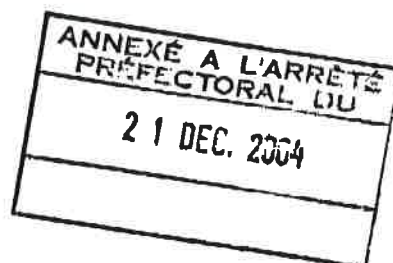
  




**COMMUNE  
DE  
BENAIS**

**LOTISSEMENT  
« LA BARONNERIE »**

**Demande  
d'autorisation de lotir**



**Pièce n°6**

**Règlement**



En sus des droits des tiers, des dispositions du Plan d'Occupation du Sol applicables le jour de l'obtention de l'arrêté de lotir et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de BENAIS, les règles complémentaires ci-après devront être respectées.

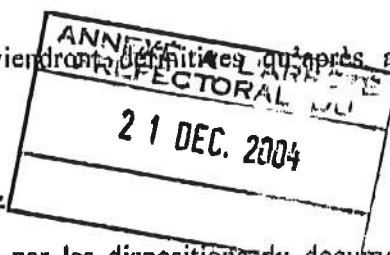
## **I : OBJET**

Le présent règlement a pour objet de définir les règles et dispositions d'urbanisme applicables au lotissement « LA BARONNERIE » créé sur le territoire de la commune de BENAIS.

Ce règlement s'impose à toute personne, physique ou morale, qui détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans le périmètre foncier de ce lotissement. Ce règlement doit être rappelé par voie de reproduction intégrale dans tous les actes, discussions, vente ou location de lot.

Pour que les acquéreurs puissent élaborer les projets de construction dans le respect des dispositions du lotissement, le notaire, rédacteur des actes, sera tenu de remettre à chaque acquéreur, au moment de la signature de l'acte de vente, un tirage du plan de lotissement, un extrait du règlement du POS et un exemplaire du présent règlement, conformes à ceux annexés à l'arrêté municipal autorisant l'opération.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.



## **II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.**

La zone d'implantation du lotissement est régie par les dispositions du document d'urbanisme opposable sur la totalité du territoire de la commune de BENAIS. Quelques dispositions font l'objet d'un rappel et/ou d'un complément dans le présent document.

Ces prescriptions complémentaires lorsqu'elles s'avèrent plus contraignantes que les dispositions du POS, s'ajoutent et prévalent aux prescriptions de celui-ci pour l'ensemble de l'opération ou pour certains lots désignés.

### **ARTICLE NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dispositions complémentaires au POS :**

En complément des dispositions édictées par l'article NA 1 du POS de la commune de BENAIS, sont interdites les constructions à usage artisanal, industriel, agricole ou forestier, ainsi que les entrepôts et les constructions destinées à l'élevage et au parcage d'animaux. Toute activité d'élevage ou de parcage d'animaux est rigoureusement interdite dans le lotissement.

Les constructions légères et démontables liées à l'exploitation viticole, agricole ou forestière sont interdites.

Toute activité entraînant le dépôt de véhicules ou de caravanes est interdite.

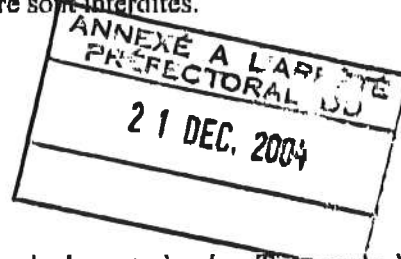
Par contre, l'exercice d'une profession libérale non nuisante pourra être autorisée dans l'habitation. Dans cette hypothèse, le stationnement des véhicules de la clientèle se fera sur la propriété de l'exerçant.

**ARTICLE NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dispositions complémentaires au POS :**

En plus des occupations et utilisations du sol autorisées par l'article NA 2 du POS de BENAIS, sont autorisés :

- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés à une occupation ou une autorisation du sol autorisée dans le secteur.

Contrairement aux dispositions de l'article NA 2 du POS, les constructions légères et démontables liées à l'exploitation viticole, agricole ou forestière sont interdites.

**ARTICLE NA 3 : ACCES****Dispositions complémentaires au POS :**

L'accès au lot n°1 devra se faire à partir de la voie de desserte à créer. Tout accès à partir de la rue de la Croix Rouge est interdit.

Les accès aux lots n°3 et 6 sont interdits à partir de la voie en impasse Est. Seuls les accès aux lots n°4 et 5 sont autorisés à partir de cette voie.

L'accès au lot n°3 se fera donc à partir de la voie de desserte principale et l'accès au lot n°6 à partir de la placette de retournement.

**ARTICLE NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****Dispositions complémentaires au POS :**

L'assainissement individuel est interdit.

**ARTICLE NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dispositions identiques au POS.

**ARTICLE NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dispositions identiques au POS.

**ARTICLE NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dispositions identiques au POS.

**ARTICLE NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dispositions identiques au POS.

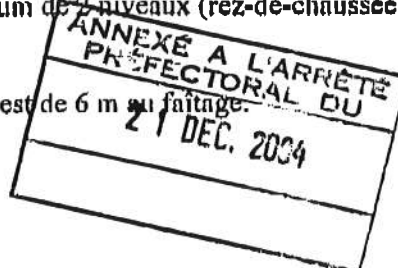
**ARTICLE NA 9 : EMPRISE AU SOL****Dispositions complémentaires au POS :**

L'emprise maximale est fixée à 30%.

**ARTICLE NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Dispositions complémentaires au POS :**

Pour les constructions isolées à usage d'habitation et leurs annexes accolées, la hauteur maximale autorisée est de 4 m à l'égout de toit avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles). La hauteur maximale au faîtage est de 8 m.

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale est de 6 m au faîtage.

**ARTICLE NA 11 : ASPECT EXTERIEUR****Dispositions complémentaires au POS :****Annexes**

Dans tous les cas, le garage aura le même aspect architectural que le logement et sera réalisé avec les mêmes matériaux.

**Clôtures**

**En limite séparative**, l'édification d'une clôture est obligatoire. Elle doit être constituée :

- Soit de grilles, de grillage sur piquets métalliques fins, ou bois, ou de tout autre dispositif à claire-voie, d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- Soit d'un mur bahut, ou à gradins si le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille, de lices en bois ou d'un grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.

**En limite du domaine public**, l'édification d'une clôture est facultative. Si une parcelle présente plusieurs limites avec le domaine public, la clôture doit présenter les mêmes caractéristiques sur chacune de ces limites.

Au cas où le pétitionnaire souhaiterait édifier une clôture en limite du domaine public, cette dernière devra respecter les mêmes dispositions relatives aux clôtures construites sur limites séparatives édictées plus haut, excepté l'édification d'un grillage qui est interdite en limite du domaine public.

La réalisation d'un mur plein droit, ou à gradins si le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 m est autorisée.

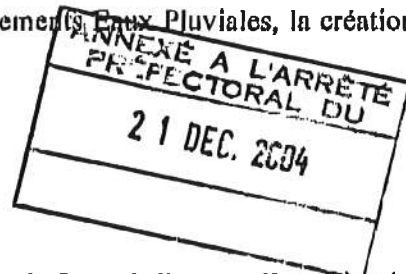
Le propriétaire du lot n°1 devra obligatoirement réaliser une haie au point haut du talus surplombant la RD n°469, en respectant les dispositions de l'article NA 13 du présent règlement. Cette haie pourra éventuellement s'appuyer sur une clôture constituée soit de grilles, de grillage sur piquets métalliques fins, ou bois, ou de tout autre dispositif à claire-voie, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies. Celles-ci doivent être constituées d'essences locales, en respectant les dispositions de l'article NA 13 du présent règlement.

Dans tous les cas, sont proscrits les poteaux et plaques de ciment et les tubes métalliques.

#### Sous-sol

Sous réserve d'une altimétrie adaptée des branchements Eaux Pluviales, la création d'un sous-sol enterré ou semi-enterré est autorisée.



#### ARTICLE NA 12 : STATIONNEMENT

##### Dispositions complémentaires au POS :

Les acquéreurs sont tenus d'aménager leur parcelle de façon à disposer d'une aire de stationnement et ce non compris le garage.

Toute demande de permis de construire d'un logement comportera la réalisation d'un garage. Celui-ci pourra être soit intégré à la construction principale, soit accolé ou indépendant

#### ARTICLE NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

##### Dispositions complémentaires au POS :

Les végétaux du type thuyns, cupressocyparis, cyprès, lauriers-cerises sont interdits pour la constitution des haies.

Afin de préserver la pérennité des réseaux, les végétaux à racines traçantes sont proscrits (saule plourour, peuplier d'Italie, certaines variétés d'acacia...).

**ARTICLE NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****Dispositions complémentaires au POS :**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3 maximum.

Le plan de division parcellaire du lotissement, établi par un cabinet de Géomètre, compte 12 lots se décomposant en 8 lots à bâtir, numérotés 1 à 8, d'un lot représentant la voirie, ainsi que de 3 lots espaces verts.

Ainsi, le tout développe à titre indicatif pour une surface globale de 10 582 m<sup>2</sup>, une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) constructible de 2 142,3 m<sup>2</sup>.

N° de lot	Surface (m <sup>2</sup> )	Désignation	COS	SHONmax(m <sup>2</sup> )	Emprise max (m <sup>2</sup> )
1	765	Habitation/Bureaux	0.3	229.5	229.5
2	784	Habitation/Bureaux	0.3	235.2	235.2
3	960	Habitation/Bureaux	0.3	288	288
4	656	Habitation/Bureaux	0.3	196.8	196.8
5	877	Habitation/Bureaux	0.3	263.1	263.1
6	912	Habitation/Bureaux	0.3	273.6	273.6
7	1003	Habitation/Bureaux	0.3	300.9	300.9
8	1184	Habitation/Bureaux	0.3	355.2	325.5 355.2
9	2806	Voie			
10	44	Espaces verts			
11	701	Espaces verts			
12	90	Espaces verts			
<b>TOTAL</b>	<b>10582</b>			<b>2142.3</b>	<b>2142.3</b>

Les surfaces des lots indiquées deviendront définitives après le bornage et dressement du plan de bornage par le cabinet de Géomètre-Expert désigné.

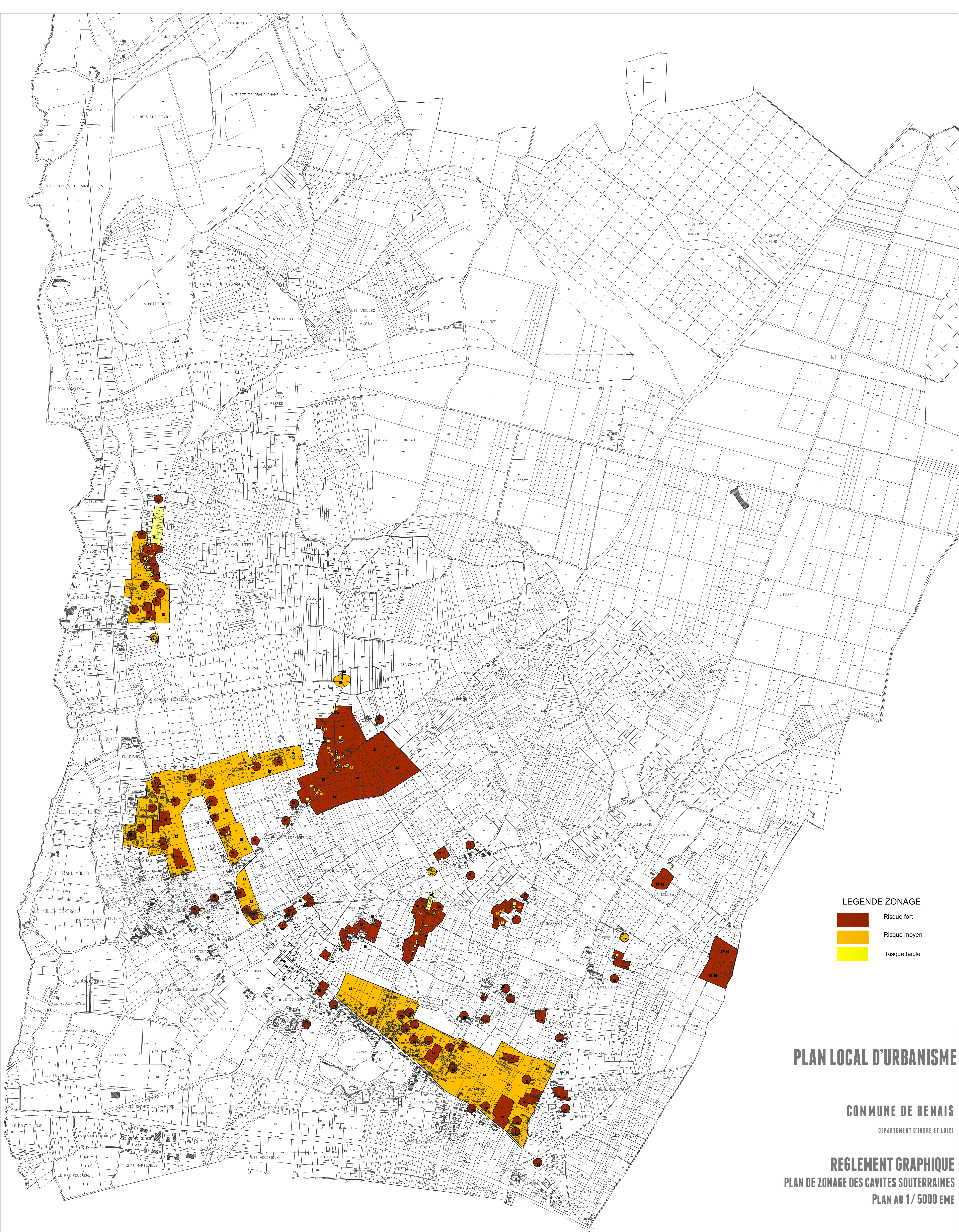
Par délégation  
Gérard GOUJON

Fait à TOURS,  
le 12 AOÛT 2004  
Le Directeur Général,

Directeur Technique

Jacques LEBLANC





LEGENDE ZONAGE

- Risque fort
- Risque moyen
- Risque faible

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BENAIS

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

REGLEMENT GRAPHIQUE  
PLAN DE ZONAGE DES CAVITES SOUTERRAINES  
PLAN AU 1/ 5000 EME

ARRETE LE 13 JANVIER 2014

APPROUVE LE 1ER JUIN 2015



# PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PRÉFECTURE DE CHINON

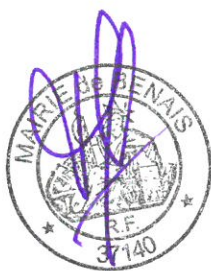
22 JUIN 2015

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
(Loi du 2 Mars 1982)

## COMMUNE DE BENAIS

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

# ETUDE DES CAVITES SOUTERRAINES



PIECE DU PLU

Le Maire,  
Stéphanie RIOCREUX

ARRETE LE 13 JANVIER 2014

APPROUVE LE 1ER JUIN 2015

# 6.4

Cittànova

[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)







Dossier n° : 37 024 / 13-027 / A

**Prise en compte du risque de mouvements de terrain  
dans la réflexion du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**BENAIS**

Rapport d'étude

Le 14 août 2013



19, allée de l'impériale  
37550 Saint Avertin  
Tél : 02 47 28 86 47 Fax : 02 47 28 38 12  
Cavites.37@orange.fr



## TABLE DES MATIERES

1. Introduction et objectifs de l'étude .....	6
1.1. Généralités.....	6
1.2. La responsabilité en termes de prévention du risque.....	6
1.3. Problématique .....	7
1.4. Localisation .....	7
1.5. Limites de l'étude .....	7
1.6. Références.....	8
1.7. Périmètre de l'étude .....	8
2. Contexte géographique et géologique de la commune .....	10
2.1. Contexte géographique.....	10
2.2. Contexte géologique .....	12
2.3. Développements souterrains de la commune .....	14
2.4. Définition des phénomènes étudiés .....	15
2.5. Evènements anciens .....	16
3. Risques de mouvements de terrains .....	18
3.1. Définitions .....	18
3.2. Description des niveaux d'aléa utilisés.....	18
3.2.1. Effondrements et Affaissements de terrain.....	18
3.2.2. Eboulement rocheux.....	20
3.2.3. Glissement de terrain.....	21
3.3. Description détaillée du zonage .....	22
4. Prescriptions applicables.....	23
4.1. Remarques générales.....	23
4.2. Exclusions du champ du règlement .....	23
4.3. Catalogue de prescriptions .....	23
4.3.1. Zone marron – zone où la possibilité de construire doit faire l'objet d'une étude spécifique .....	23
4.3.2. Zones jaune et orange – zone où la possibilité de construire doit faire l'objet d'un avis.....	24
4.3.3. Zone bleue – zone où tout nouvel aménagement devra être associée à une maîtrise des eaux .....	24
5. Autres éléments.....	25
5.1. Retrait et gonflement des argiles.....	25
5.2. Risque sismique.....	26
6. Synthèse.....	27

## TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : zonage par secteur,

Annexe 2 : archives du BRGM relatives aux évènements anciens sur la commune de BENAIS,

Annexe 3 : lexique général.

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : localisation de la commune de BENAIS – source GEOPORTAIL .....	7
Figure 2 : périmètre d'étude - carte sans échelle - source GEOPORTAIL .....	9
Figure 3 : morphologie de la région de la zone d'étude, source GEOPORTAIL.....	10
Figure 4 : aperçu de l'urbanisation de la commune, source GEOPORTAIL.....	11
Figure 5 : illustration des paysages de la commune.....	11
Figure 6 : extrait de la carte géologique de CHINON, source BRGM.....	12
Figure 7 : illustration des terrains géologiques de la commune.....	13
Figure 8 : vue sur différents types d'entrée de caves .....	14
Figure 9 : cave viticole dans le secteur des caves Caillot .....	15
Figure 10 : exemples de cavités souterraines oubliées découvertes en cours de travaux.....	16
Figure 11 : localisation des différents sinistres recensés sur le territoire de la commune de BENAIS .....	17
Figure 12 : vue sur un fontis dans le secteur des caves Saint Martin.....	19
Figure 13 : illustration du phénomène d'éboulement.....	20
Figure 14 : extrait de la carte d'aléa "retrait-gonflement des argiles", source BRGM .....	25
Figure 15 : carte du zonage sismique en vigueur au 1er janvier 2013 .....	26
 Tableau 1 : description des différents phénomènes de mouvements de terrain .....	 15
Tableau 2 : liste des différents évènements recensés sur le territoire de la commune de BENAIS .....	16
Tableau 3 : caractérisation de l'aléa "Effondrement" .....	19
Tableau 4 : caractérisation de l'aléa "Eboulement" .....	21
Tableau 5 : caractérisation de l'aléa "Glissement de Terrain" .....	21

## 1. INTRODUCTION ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

### 1.1. GENERALITES

A la demande des services techniques de la mairie de BENAIS (37), le Syndicat Intercommunal des Cavités Souterraines d'Indre et Loire a été chargé de la réalisation d'une cartographie des risques naturels prévisibles pour leur intégration dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

L'objectif de l'étude est de réfléchir sur les règles d'urbanisme qu'il conviendrait d'appliquer pour limiter, autant que possible, l'exposition aux risques de mouvements de terrain sur la commune.

### 1.2. LA RESPONSABILITE EN TERMES DE PREVENTION DU RISQUE

La prise en compte de l'aléa mouvement de terrain sur le territoire d'une commune dans le cadre de l'élaboration du PLU entre dans une problématique plus générale de prévention du risque à l'échelle communale.

Il convient ainsi de rappeler que comme l'Etat, les maires ou responsables de structures intercommunales ont un devoir d'information auprès de leurs administrés à qui ils doivent faire connaître les risques encourus.

Les dispositions de l'article L563-6 du code de l'Environnement incitent les communes à élaborer autant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. L'article est donné ci-dessous à titre d'information.

*« I. - Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.*

*II. - Toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire, qui communique, sans délai, au représentant de l'Etat dans le département et au président du conseil général les éléments dont il dispose à ce sujet.*

*La diffusion d'informations manifestement erronées, mensongères ou résultant d'une intention dolosive relatives à l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière est punie d'une amende de 30 000 euros.*

*III. - Le représentant de l'Etat dans le département publie et met à jour, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, la liste des communes pour lesquelles il a été informé par le maire de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière et de celles où il existe une présomption réelle et sérieuse de l'existence d'une telle cavité. »*

La maîtrise de l'occupation du sol et sa mise en cohérence avec les risques identifiés à travers l'élaboration du PLU font ainsi tout particulièrement parti de ce rôle de prévention. Le Syndicat Intercommunal des Cavités Souterraines d'Indre et Loire assiste dans ce cadre les communes pour prendre en compte ce risque de mouvement de terrain.

### 1.3. PROBLEMATIQUE

Des phénomènes naturels sont déjà survenus sur le territoire de la commune de BENAIS : effondrement de cavités souterraines, fontis... De tels désordres sont susceptibles de se reproduire ; il peut également se produire des phénomènes encore non observés sur le territoire de la commune. Ces phénomènes potentiels peuvent menacer les activités humaines notamment les bâtis et autres infrastructures.

Des travaux de prévention ont déjà été réalisés afin de limiter l'impact de ces phénomènes naturels (travaux de soutènement, travaux de comblement de cavités souterraines). L'urbanisation de la commune étant amenée à se développer, il convient de considérer les risques naturels avec une vigilance accrue.

La commune de BENAIS souhaite ainsi disposer d'une cartographie des risques naturels prévisibles.

### 1.4. LOCALISATION

La commune de BENAIS est localisée à une cinquantaine de kilomètres au Sud-Ouest de la commune de TOURS, en rive droite de la plaine alluviale de la Loire. Elle s'étend sur un territoire de 21 km<sup>2</sup> environ et présente une population d'environ 950 habitants.

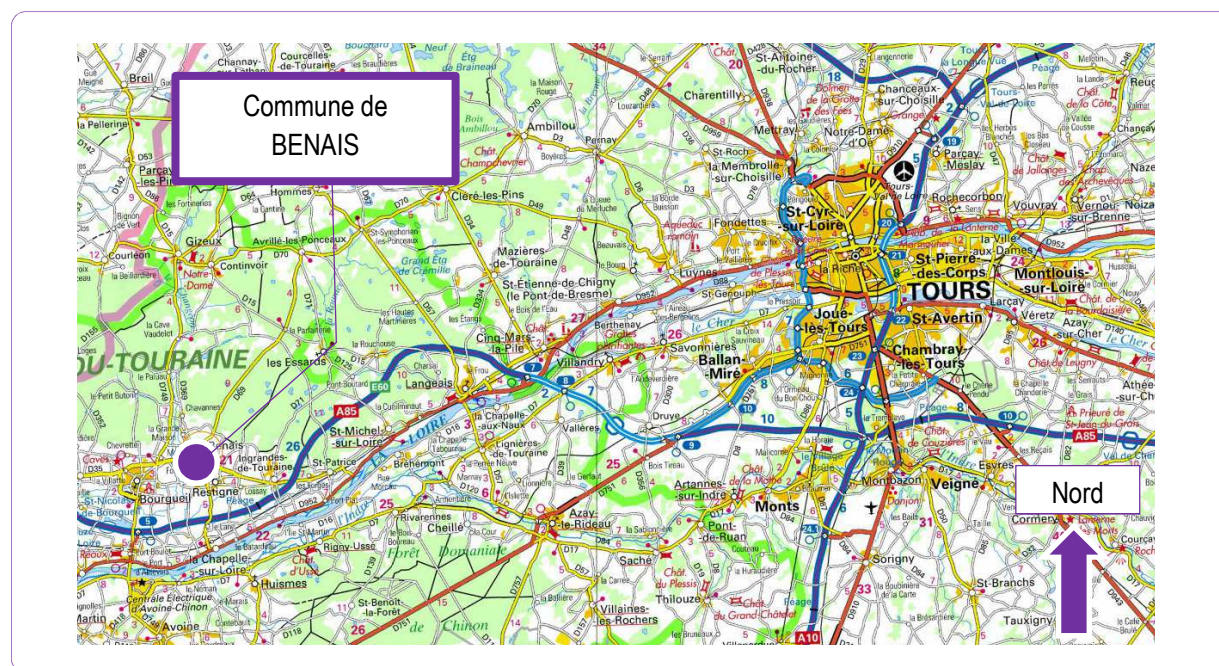


Figure 1 : localisation de la commune de BENAIS – source GEOPORTAIL

### 1.5. LIMITES DE L'ETUDE

La présente étude concerne les phénomènes de mouvement de terrain au sens large à l'exception :

- Du risque sismique,
- Du risque inondation,
- Du risque en relation avec l'aléa « retrait et gonflement des argiles ».



Il convient de rappeler que la présente étude ne constitue en aucun cas un Plan de Prévention des Risques.

Il ne s'agit que d'une analyse relativement sommaire, pouvant éventuellement conduire à l'élaboration d'un PPR à plus ou moins long terme. Le présent zonage ne saurait en aucun cas être considéré comme une prise en compte à l'échelle de la parcelle cadastrale de l'ensemble des risques naturels.

Le présent document n'a pas pour objectif d'imposer un zonage mais bien de nourrir la réflexion des professionnels chargés de l'élaboration du PLU.

## **1.6. REFERENCES**

Le présent zonage a été établi, entre autres, en fonction :

- des connaissances actuelles sur la nature des phénomènes naturels,
- de la topographie et de la morphologie des sites,
- du recensement existant des caves, d'après les entrées recensées sur le plan cadastral sachant qu'il n'a pas été procédé à d'autres investigations lourdes (géophysiques ou sondages),
- de la répartition de l'urbanisation actuelle et des règles d'urbanisme existantes.

L'étude a été menée en plusieurs étapes :

- collecte et synthèse des éléments de reconnaissance et diagnostics en possession de notre Syndicat,
- rencontres d'élus,
- visites des différentes zones de la commune.

Au présent rapport, est annexée une cartographie des différents secteurs où des préconisations d'urbanisme peuvent contribuer à limiter l'exposition aux risques de mouvements de terrain.

## **1.7. PERIMETRE DE L'ETUDE**

L'étude couvre la partie du territoire communal délimitée sur la carte IGN présentée ci-après. La zone d'étude est calquée sur les zones urbanisées où qu'il est prévu d'urbaniser à court et moyen terme.

Le territoire de la forêt de BENAIS n'a ainsi pas fait l'objet de relevés précis tout comme les vallées de la Pasquérie ou de Saint Gilles.

Le parc du Château n'est également pas concerné par l'étude, zone non urbanisable par excellence. A noter que des développements souterrains semblent toutefois se développer au niveau du parc.

Le périmètre d'étude est délimité sur l'extrait de carte IGN ci-dessous.

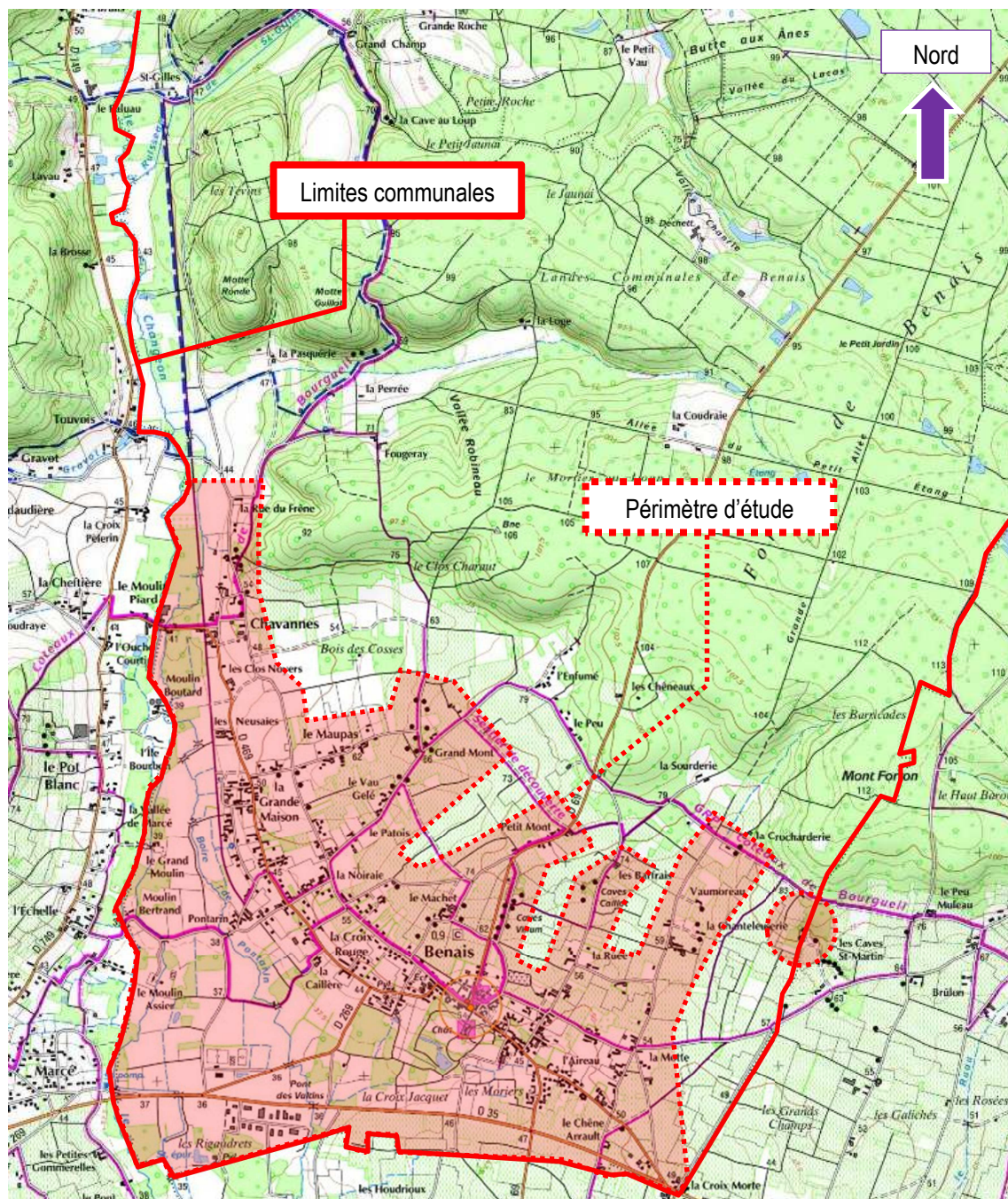


Figure 2 : périmètre d'étude - carte sans échelle - source GEOPORTAIL



## 2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET GEOLOGIQUE DE LA COMMUNE

### 2.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Le territoire de la commune de BENAIS se développe au Nord de la Loire, à proximité des communes de BOURGUEIL et de RESTIGNE. La limite de la commune est quasiment située en bordure de la plaine alluviale de la Loire qui se développe sur plusieurs kilomètres de largeur depuis son lit majeur.

D'un point de vue morphologique, la commune présente des zones planes au niveau du bourg et des parcelles de vignes et des zones plus vallonnées dans la partie nord du territoire. Cette dernière zone est traversée par des vallons accueillant en leur fond des rivières et ruisseaux (Vallon du Ruisseau de Saint Gilles, Vallon de la Loge). Ces vallons d'axe principal Est-Ouest tendent à rejoindre la Vallée du Changeon qui se développe, elle, selon un axe Nord-Sud à la limite ouest de la commune. Le point le plus bas de la commune atteint l'altitude de 33 mNGF en zone sud du territoire. Le point le plus haut est atteint dans la forêt de BENAIS. Son altitude est de 114 mNGF.

La figure ci-dessous illustre le relief de la commune de BENAIS

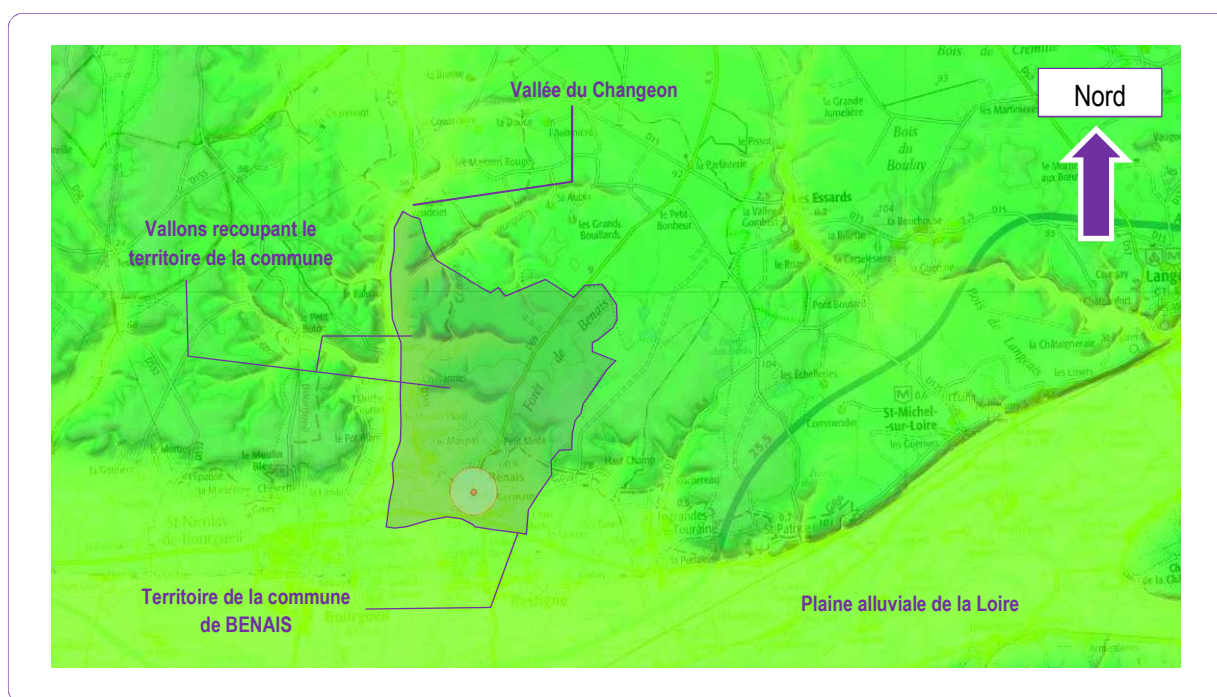


Figure 3 : morphologie de la région de la zone d'étude, source GEOPORTAIL

L'urbanisation du territoire est hétérogène. Si elle est relativement dense en partie sud, elle est quasi inexistante au Nord de la commune, zone occupée par la forêt de BENAIS. Les zones urbaines se décomposent en la partie centre-bourg de la commune et différents hameaux dans le Sud du territoire et le long de la Vallée du Changeon. La zone transitoire entre le centre bourg et la forêt de BENAIS est occupée par de nombreuses parcelles de vignes, activité viticole qui constitue un secteur d'activité important de la commune.



La photo aérienne illustre l'urbanisation de la commune.

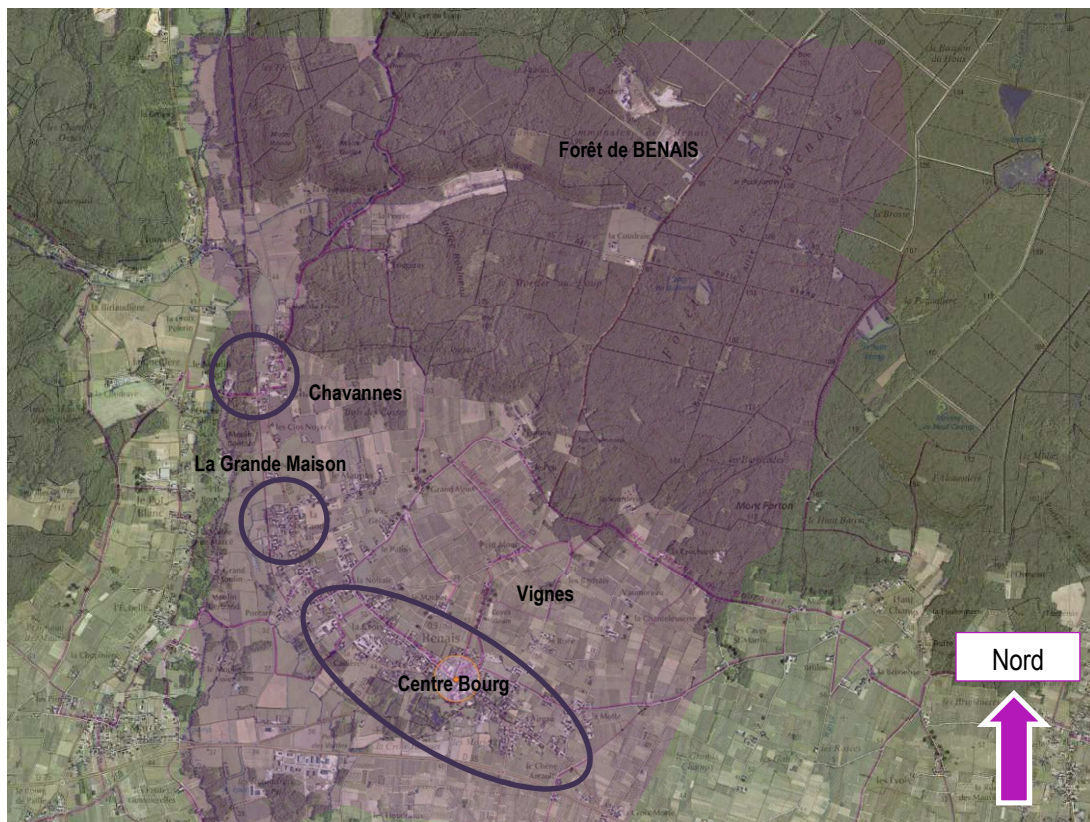


Figure 4 : aperçu de l'urbanisation de la commune, source GEOPORTAIL

Les photos ci-dessous donnent un aperçu des paysages de la commune.



Figure 5 : illustration des paysages de la commune

à gauche, vue sur le centre bourg depuis le secteur de La Ruée - à droite, vue sur les parcelles agricoles du secteur des Neusaies

## 2.2. CONTEXTE GEOLOGIQUE

La commune de BENAIS laisse apparaître à l'affleurement des sables éoliens au niveau de la forêt de la commune dans sa partie Nord. Ces sables éoliens surmontent les terrains sédimentaires du Crétacé qui résultent d'un dépôt marin datant d'une centaine de millions d'années. Ces terrains ont été mis à jour par l'érosion induite par les fleuves et cours d'eau de la région notamment la Loire et les rivières périphériques. Des zones d'alluvions anciennes se développent notamment en partie sud et ouest du territoire.

Un extrait de la carte géologique de CHINON, éditions BRGM, est présenté ci-dessous.

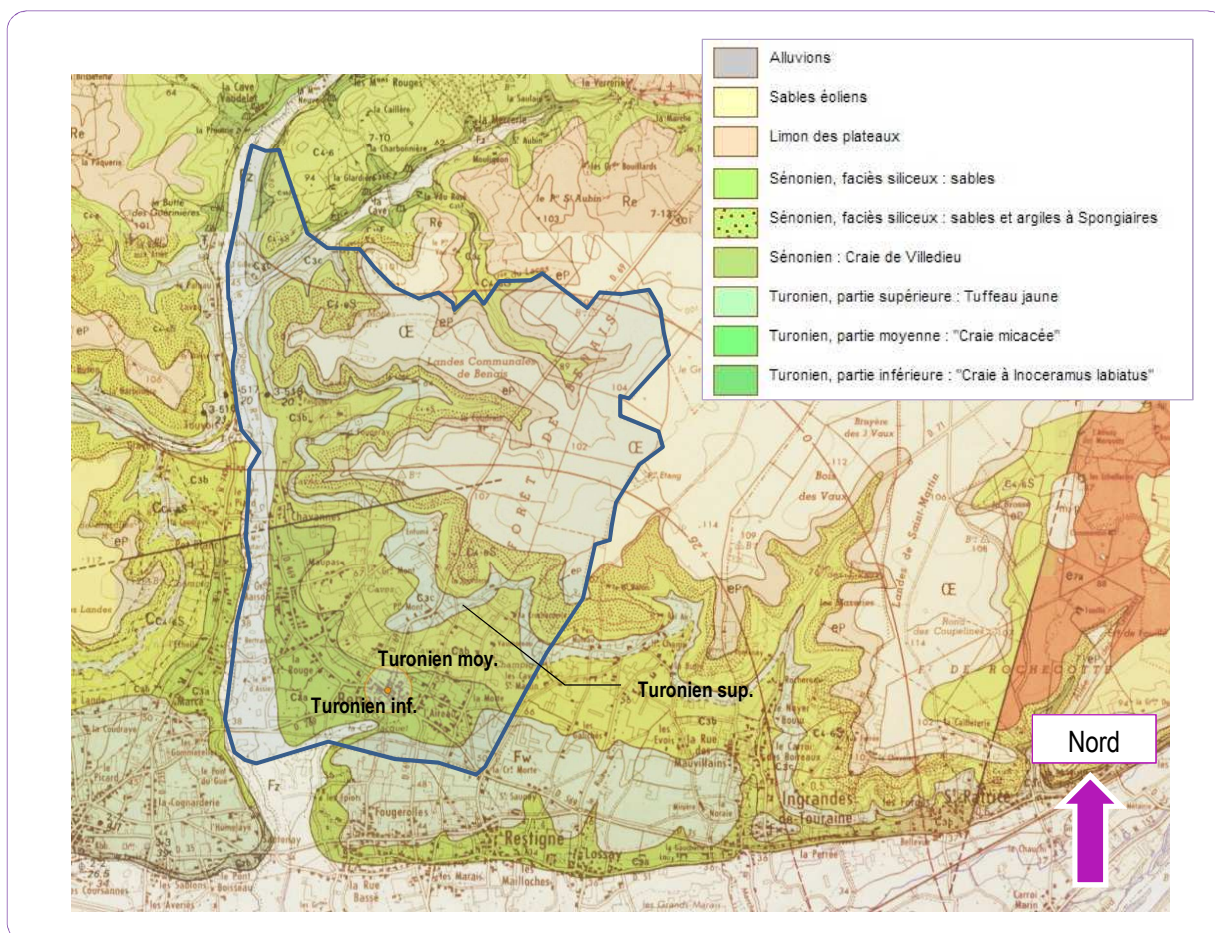


Figure 6 : extrait de la carte géologique de CHINON, source BRGM

Plus précisément, les terrains suivants affleurent sur le territoire de la commune de BENAIS, des plus anciens aux plus récents (extrait de la notice géologique de la carte du BRGM) :

- une craie tendre blanche ou grise (C3a), disposée en bancs homogènes, séparés par de minces lits de marnes blanches ou verdâtres. Il s'agit de la formation du Turonien inférieur, apparaissant essentiellement au Sud-Ouest de la commune.



- Une craie micacée (C3b), correspondant à la formation du Turonien moyen. Ce calcaire détritique, blanc ou gris, est disposé soit en bancs épais massifs séparés par des lits de marnes, soit en formation massives à stratification peu visible. Ce tuffeau a été le matériau privilégié pour l'exploitation en carrière. Cette craie affleure également en partie sud-ouest de la commune et dans les fonds de vallée recoupant le territoire de la commune.
- Le Tuffeau jaune de Touraine (C3c), datés du Turonien supérieur. Le tuffeau correspond à une calcarénite beige jaune à jaune ocre plus ou moins sableuse et chargé en silex et autres poches d'argile sableuses. Le Tuffeau jaune de Touraine affleure également en partie sud-ouest de la commune et dans les fonds de vallée recoupant le territoire de la commune.
- Les Sables du Sénonien (C<sub>4-6</sub>S). Il s'agit de strates de sables quartzeux, fins à grossiers, blancs, jaunes ou roux, séparés par de minces lits argileux gris, verts ou blancs. Cet ensemble est observé au toit des niveaux de calcarénite du Tuffeau jaune.
- Les terrains du Quaternaire sont ici représentés par des sables éoliens (Œ) qui recouvrent les plateaux dans la partie nord de la commune et des alluvions (Fz) observés particulièrement au niveau de la Vallée du Changeon.

Les terrains de la commune sont illustrés sur les photos ci-dessous.



Pénétration d'argile en poche dans le substratum crayeux



Figure 7 : illustration des terrains géologiques de la commune

à gauche, vue sur les terrains du Turonien Supérieur dans le secteur des Caves Saint Martin - à droite, vue sur les terrains du Turonien Moyen dans le secteur de Grand Mont

### 2.3. DEVELOPPEMENTS SOUTERRAINS DE LA COMMUNE

Le sous-cavage de la commune de BENAIS est à mettre en relation avec les actions anthropiques, développements souterrains creusés par l'homme. A notre connaissance, aucune cavité karstique (cavité dont l'apparition est liée à un phénomène de dissolution de la roche encaissante) n'a été reconnue dans le périmètre d'étude.

Bien que peu visible au premier abord, la densité de sous-cavage est importante, particulièrement dans la partie sud de la commune. Les cavités se développent dans les formations du Crétacé notamment le Turonien moyen et le Turonien inférieur.

Les caves se développent de façon anarchique dans tout le périmètre d'étude à savoir dans le centre-bourg mais également au niveau des différents hameaux et lieux-dits du territoire. Les lieux-dits « Grand Mont », « Caves Vinum » ou encore « Caves Caillot » sont ainsi particulièrement affectés. Les perrières de Grand Mont constituent un développement souterrain remarquable sur plusieurs hectares.

Les caves sont généralement accessibles :

- depuis un front rocheux mis à jour lors du creusement de cours ouvertes, front rocheux pouvant être localement assez haut. Ces cours ouvertes donnent généralement accès à plusieurs caves.
- depuis des coursoirs ou des tranchées descendantes donnant également accès à plusieurs développements souterrains. C'est notamment le cas dans les secteurs du Centre-Bourg et de la Motte.



Figure 8 : vue sur différents types d'entrée de caves

à gauche, vue sur la cour ouverte à l'entrée des Perrières de Grand Mont - à droite, vue sur une descenderie

Les développements souterrains sont de dimensions variables. Ils peuvent ne se développer que sur quelques mètres de profondeur comme sur plusieurs hectares comme l'ancienne carrière localisée au niveau du lieu-dit « Grand Mont ».

D'un point de vue de leur utilisation, les caves de BENAIS semblent encore, pour la plupart, fréquentées régulièrement. Certaines anciennes carrières sont utilisées dans le cadre d'exploitation viticole, développements souterrains occupés par plusieurs vignerons. Certaines de ces zones d'extraction ont également été exploitées dans le cadre d'anciennes champignonnières. Les caves du centre bourg servent surtout d'annexes.

Sur le territoire de la commune, plusieurs caves sont à l'abandon.



Figure 9 : cave viticole dans le secteur des caves Caillot

Enfin, il convient de rappeler que des caves oubliées sont régulièrement mises à jour lors de travaux d'enfouissement de réseaux ou de construction de bâtis.

## 2.4. DEFINITION DES PHENOMENES ETUDIES

Les mouvements de terrains susceptibles de se produire en relation avec les cavités souterraines ou les fronts rocheux sont énumérés et définis succinctement dans le tableau ci-après :

Phénomène	Définition
Glissement de terrain	Mouvement d'une masse en terrain meuble. L'ampleur du mouvement, sa vitesse et le volume de matériaux mobilisé sont éminemment variables : glissement affectant un versant sur plusieurs mètres d'épaisseur, coulée boueuse, fluage d'une pellicule superficielle...
Eboulement rocheux	Chute d'éléments rocheux d'un volume unitaire compris entre quelques décimètres et quelques mètres cubes. Le volume total mobilisé lors d'un épisode donné est limité à quelques centaines de mètres cubes. L'éboulement inclut une phase dynamique de propagation des matériaux.
Ecroulement ou effondrement de masse rocheuse	Mouvement vertical de la surface du sol, dû à la rupture d'une cavité souterraine. Cette cavité est le résultat de l'action anthropique (carrières souterraines, cavités, anciens aqueducs...)

Tableau 1 : description des différents phénomènes de mouvements de terrain



## 2.5. EVENEMENTS ANCIENS

Les évènements naturels remarquables ont été inventoriés, d'après les archives du Syndicat des Cavités Souterraines et d'après les archives du BRGM.

Les phénomènes remarquables suivant ont été relevés :

Phénomène	Date	Lieu-dit	Source
Chute de blocs / Eboulement	1947	Grand Mont	BRGM
Chute de blocs / Eboulement	1985	Grand Mont	BRGM
Effondrement	1990	La Croix Rouge	BRGM
Affouillement	1997	Grand Mont	Cavités 37
Affaissement de voirie	1998	Le Maupas	Cavités 37
Fontis	2001	Chavannes	Cavités 37
Cavité Oubliée en cours de travaux	2005	Vau Godard	Cavités 37
Effondrement de caves	2008	Les Eraults	Cavités 37
Cavité Oubliée en cours de travaux	2011	Fort Hudeau	Cavités 37

Tableau 2 : liste des différents évènements recensés sur le territoire de la commune de BENAIS

Les photos ci-dessous illustrent des cavités découvertes en cours de travaux.



Figure 10 : exemples de cavités souterraines oubliées découvertes en cours de travaux

Les différents évènements sont illustrés et repérés sur l'extrait de carte IGN page suivante.



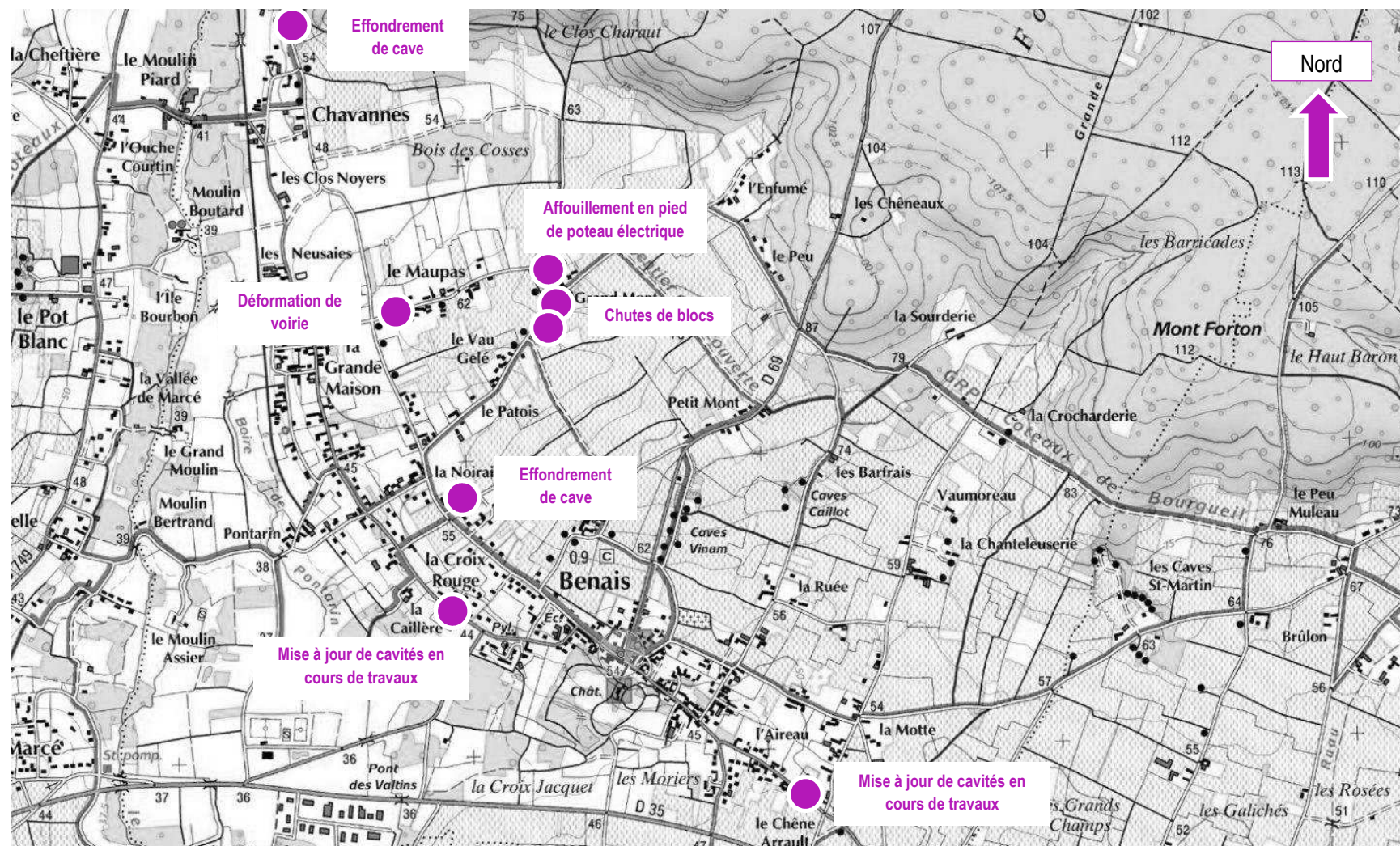


Figure 11 : localisation des différents sinistres recensés sur le territoire de la commune de BENAIS

### 3. RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

#### 3.1. DEFINITIONS

Un risque naturel est le résultat de la conjonction d'un phénomène naturel appelé aléa et d'une occupation humaine définissant la vulnérabilité, encore appelé enjeu. L'enjeu est ici l'urbanisation.

L'aléa traduit la probabilité qu'un évènement se déclenche. Il est pondéré par son intensité et sa probabilité d'occurrence.

Etant donné que la présente étude vise à prendre en compte le risque de mouvements de terrain que ce soit pour l'urbanisation existante et l'urbanisation future, et tout en ne connaissant pas le potentiel de développement urbain de la commune, le zonage sera ici mené en termes d'aléa.

Les niveaux d'aléas sont déterminés à dire d'expert, par examen du terrain et de photos aériennes, ainsi qu'à l'aide des archives les plus facilement accessibles. Pour certains types de phénomènes, en particulier les effondrements et écroulements de masse rocheuse, l'intensité de l'aléa ne pourra être appréciée car nécessitant des études techniques élaborées.

Compte tenu de la variété des phénomènes et leurs conséquences, il est défini pour chaque type de mouvement un certain nombre de critères d'évaluation qui permettent de définir l'intensité de l'aléa : fort, moyen ou faible.

Le zonage est établi dans le cas général en ne prenant pas compte des éventuels dispositifs de protection. Il se base sur des données de terrains et ne prend pas en compte la répartition des zones urbaines.

#### 3.2. DESCRIPTION DES NIVEAUX D'ALEA UTILISES

##### 3.2.1. Effondrements et Affaissements de terrain

L'aléa effondrement ou affaissement de terrain concerne les phénomènes de mouvements gravitaires dans les terrains en liaison avec la rupture d'une cavité souterraine. Si le phénomène montre une surface de rupture bien marquée en surface, on parle d'effondrement. Si les déplacements en surface sont progressifs et répartis, on parle d'affaissement.

L'effondrement intervient généralement quand la cavité est proche de la surface alors que l'affaissement se développe principalement lorsque le recouvrement est épais.

Sur le territoire de la commune de BENAIS, le faible recouvrement des cavités et les événements anciens tendent à montrer que le schéma d'effondrement est prépondérant. Même si l'évolution du bas vers le haut du processus de déstabilisation est lente, l'ouverture de la cavité en surface est un évènement brusque et rapide.



En prémices des effondrements, des chutes de blocs se produisent au niveau de la voûte des caves. Sur la commune de BENAIS, les déchaussements et chutes de blocs sont liés à deux facteurs :

- la présence de fractures structurales qui recoupent le massif de terrain,
- la présence de discontinuités entre les bancs qui constituent des surfaces de décollements privilégiées.

L'entrecroisement des fractures structurales et des discontinuités favorisent les chutes de blocs. La pénétration racinaire induite par une végétation anarchique peut également accélérer le phénomène.

Des effondrements se sont déjà produits sur la commune, notamment en 2001 au niveau du lieu-dit Chavannes et en 2008 à proximité de la rue des Eraults.

Les effondrements peuvent entraîner la ruine des constructions. Dans le cas de l'affaissement, ils peuvent être plus faibles et parfois supportables par une construction spécialement renforcée. La prévention passe par des reconnaissances pour analyser les développements souterrains et par un travail de conception afin de dimensionner les ouvrages pour qu'ils puissent supporter des déplacements verticaux en relation avec les cavités souterraines présentes. La maîtrise des eaux et la gestion de la végétation sont également primordiales.



Figure 12 : vue sur un fontis dans le secteur des caves Saint Martin

Etant donné le faible recouvrement, et dans l'impossibilité de procéder à une visite exhaustive des caves de la commune, l'aléa « Effondrement » sera défini comme suit :

Aléa « Effondrement »	Caractérisation
Aléa « Effondrement » FORT	Zones où la présence de cavités souterraines est avérée
Aléa « Effondrement » MOYEN	Zones où la présence de cavités souterraines est suspectée – Zones présentant un aléa de caves oubliées potentielles
Aléa « Effondrement » FAIBLE	Zones non sous-cavées ou avec un recouvrement élevé

Tableau 3 : caractérisation de l'aléa "Effondrement"

L'extension des cavités souterraines étant souvent méconnue en l'absence de relevés topographiques exhaustifs, une marge de sécurité de plusieurs dizaines de mètres a été adoptée par endroit autour des accès connus.

### 3.2.2. Eboulement rocheux

Cet aléa concerne les mouvements gravitaires rapides de roches cohérentes ou d'ouvrages en pierre. L'éboulement rocheux se distingue de l'éroulement par son caractère dynamique et la propagation du volume de matériaux éroulés.

Les phénomènes observables vont de la chute de pierre de petit volume à l'éroulement en masse de pans de falaises entiers. La rupture s'effectue soit par basculement, soit par rupture de pied avec comme éléments déclencheurs, les venues d'eaux, la gélifraction, la végétation voire éventuellement la sismicité.

Les vitesses de propagation peuvent rendre ces phénomènes très dommageables pour les ouvrages et représenter une menace réelle pour l'homme notamment dans le cas d'habitats semi-troglodytiques ou de constructions en butée contre le coteau. Ce type de configuration est relativement peu présente sur le périmètre d'étude hormis dans le secteur de Chavannes.

Les parades contre ce genre de phénomène peuvent être actives avec des actions de confortement par tirants ou grillages, ou passives avec mise en place d'écrans en pied de pente par exemple.

Sur le territoire de la commune de BENAIS ce sont les entrées de caves qui sont les plus concernés tout comme les fronts rocheux mis à jour lors du creusement des cours ouvertes.

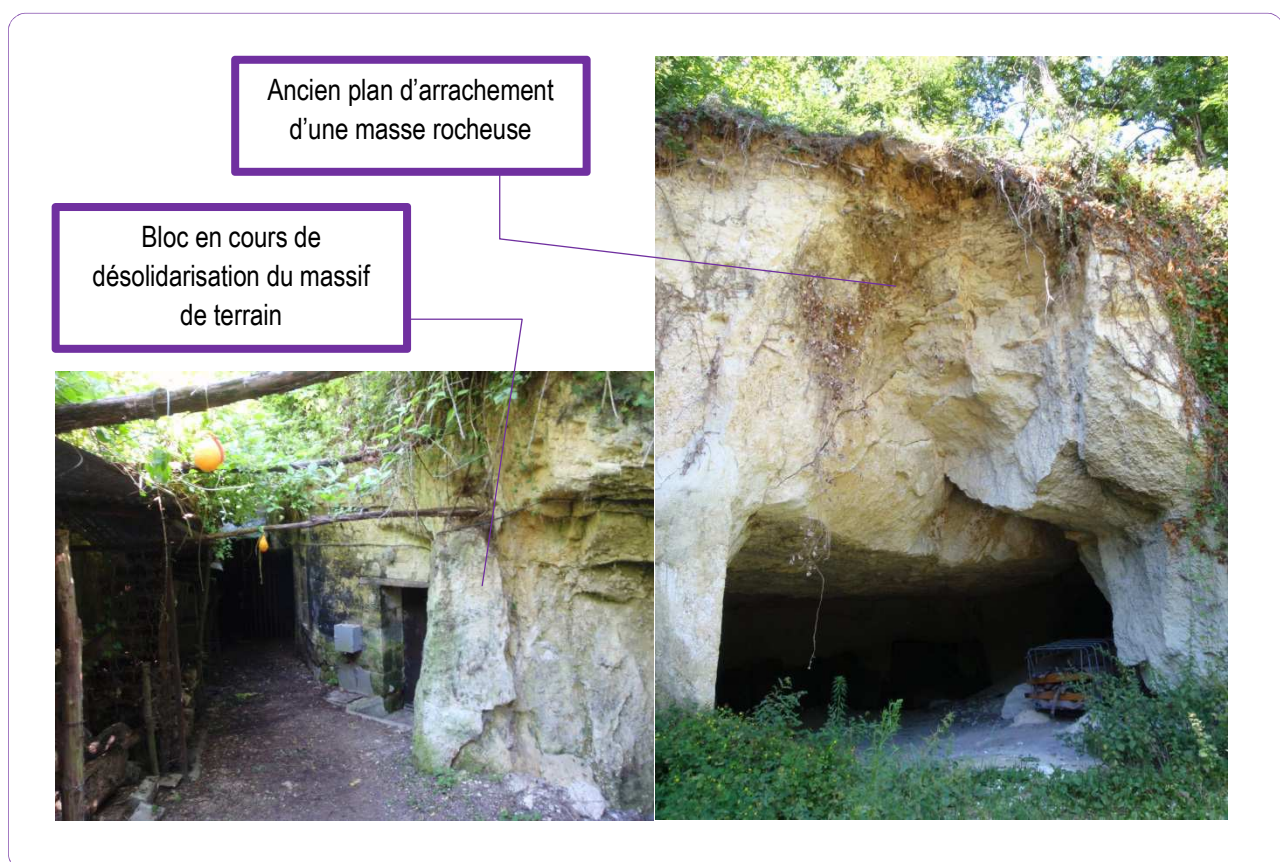


Figure 13 : illustration du phénomène d'éboulement

Les différents niveaux de l'aléa « Eboulement » seront définis comme suit :

Aléa « Eboulement »	Caractérisation
Aléa « Eboulement » FORT	Secteurs de falaises déstructurées avec risque de chutes de masses rocheuses de plusieurs centaines de mètres cubes
Aléa « Eboulement » MOYEN	Zones exposées à des chutes de blocs ou de masses rocheuses en provenance d'un front rocheux de quelques mètres de hauteur
Aléa « Eboulement » FAIBLE	Zones exposées à des chutes de pierres ou de petits blocs

Tableau 4 : caractérisation de l'aléa "Eboulement"

Selon les archives du BRGM, l'entrée de la carrière de Grand Mont semble avoir été affectée par ce type de phénomène.

### 3.2.3. Glissement de terrain

Cet aléa concerne les phénomènes de mouvements de terrains gravitaires dans les sols meubles fortement pentés. Le phénomène classique montre généralement une surface de rupture bien marquée, formant une forme de loupe dans le massif de terrain affecté. Les glissements de terrains sont généralement favorisés par des venues d'eau qui entraînent une perte de cohésion progressive des argiles et limons qui constituent les terrains de recouvrement. Une mauvaise gestion de la végétation peut conduire à déclencher de tels phénomènes en favorisant le lessivage des sols.

Les glissements de terrain peuvent conduire à la ruine des ouvrages et représenter une menace pour l'homme.

A ce jour, aucun phénomène d'ampleur de ce type n'a été répertorié sur la commune de BENAIS. Cependant, les terrains argileux issus de l'altération du tuffeau restent potentiellement mobilisables notamment au niveau des vallées et vallons se développant sur le territoire de la commune.

Les différents niveaux de l'aléa « Glissement de Terrain » seront définis comme suit :

Aléa « Glissement »	Caractérisation
Aléa « Glissement » FORT	Terrains présentant une pente forte dont les terrains peuvent être mobilisés
Aléa « Glissement » MOYEN	Terrains où les éventuels mouvements naturels y sont faibles mais pourraient être aggravés par des aménagements sans précautions.
Aléa « Glissement » FAIBLE	Terrains où les mouvements ne sont pas perceptibles. L'application soignée des règles de l'art y constitue déjà une bonne prévention.

Tableau 5 : caractérisation de l'aléa "Glissement de Terrain"

### **3.3. DESCRIPTION DETAILLEE DU ZONAGE**

Il sera détaillé, dans la suite du présent rapport, les aléas présents sur le périmètre d'étude secteur par secteur.

Les aléas sont désignés par :

- une lettre indiquant la nature de l'aléa concernée : E pour effondrement ou affaissement, B pour éboulement rocheux, G pour glissement de terrain,
- un chiffre indiquant leur degré d'intensité : 1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort,
- une couleur traduisant l'intensité de l'aléa en termes de zonage : jaune pour faible, orange pour moyen, marron pour fort.

Ainsi, une zone notée E3 présente un aléa fort concernant le phénomène d'écroulement de masse rocheuse.

Au trois types de zonage (jaune, orange et marron) est ajoutée généralement une zone spécifique notée en bleu. Dans cette zone le risque de mouvement de terrains y est quasi négligeable mais peut favoriser des phénomènes évolutifs sur les zones adjacentes en l'absence d'une gestion efficace des eaux. Cette zone bleue sera intégrée dans le catalogue des prescriptions et recommandations particulières à chaque zone. Cette zone n'a pas été jugée nécessaire dans le périmètre d'étude de la commune.

Un zonage des différents secteurs de la zone d'étude est donné en annexes.

Les zones situées dans le Sud et l'Ouest du périmètre d'étude n'appellent pas de remarques particulières de notre part et ne sont ainsi pas concernées par le zonage. Ces parties du territoire, localisées dans des zones d'alluvions ne présentent pas d'aléa mouvement de terrain. Il s'agit notamment des secteurs des Rigaudrets, du Moulin Assier ou encore de Pontarin par exemple.

## 4. PRESCRIPTIONS APPLICABLES

### 4.1. REMARQUES GENERALES

Notre réflexion s'est basée uniquement sur les préconisations que nous estimons devoir être prises, vis-à-vis des mouvements de terrain, sans prendre en compte les éventuelles particularités du découpage du projet de PLU. Il appartient à l'urbaniste, chargé de l'élaboration de ce document, d'analyser comment nos préconisations peuvent s'intégrer à un règlement d'urbanisme.

Il convient de noter que les prescriptions doivent être adaptées en fonction des zones qu'il est prévu d'urbaniser.

### 4.2. EXCLUSIONS DU CHAMP DU REGLEMENT

Le présent règlement est établi en fonction du milieu observé à la date de son élaboration. Sont exclus du champ du présent règlement, tous les risques résultant d'une modification anthropique du milieu, tels que les terrassements, déboisements, ouverture de nouvelles caves...

Il est rappelé que la stabilité des constructions et terrassements est de la responsabilité du maître d'ouvrage et qu'une autorisation de construire où qu'elle soit ne constitue pas une garantie de résistance du massif de terrain encaissant. Mal exécutés, des travaux peuvent générer des désordres dans des zones même exemptes de risques naturels.

### 4.3. CATALOGUE DE PRESCRIPTIONS

#### 4.3.1. Zone marron – zone où la possibilité de construire doit faire l'objet d'une étude spécifique

Sur le territoire de la commune de BENAIS, il s'agit particulièrement des zones où le sous-cavage est avéré ou des zones fortement pentées.

Au niveau des zones sous-cavées, une étude spécifique devra être menée afin de déterminer au cas par cas d'une part si la construction n'est pas de nature à accélérer la dégradation des carrières ou des caves et, d'autre part, si l'évolution des développements souterrains ne serait pas à même de mettre en péril la construction future. Ces études spécifiques peuvent se baser dans un premier temps sur la réalisation d'un plan topographique précis ou d'un relevé sommaire des développements souterrains du secteur environnant le projet.

A l'issue du repérage des cavités souterraines pourrait être exécuté une mission géotechnique conforme à la norme NF 94-500 qui accorderait une attention particulière à la recherche d'éventuelles cavités souterraines. L'étude doit permettre de définir le mode de fondation adéquat de l'ouvrage en prenant en compte les développements souterrains existants. Au niveau de ces parcelles, les eaux usées et pluviales seront rejetées dans les réseaux collectifs. Si aucun réseau n'est présent, il pourra être envisagé un mode d'infiltration par puits lanterné dont la lanterne serait placée sous le niveau du développement souterrain.



Au niveau des zones en forte pente, une étude géotechnique devra permettre de définir si le versant ne présente pas de prédisposition au déclenchement de mouvement de terrain. Ici aussi, les études pourront comprendre une mission d'étude géotechnique conforme à la norme NF94-500.

Si le géotechnicien le juge nécessaire, il pourra mener des calculs de stabilité. Le projet doit s'accompagner d'une maîtrise des eaux afin de limiter les ruissellements au niveau des fortes pentes. L'infiltration est également déconseillée où alors profondément dans la roche mère, sous les surfaces de glissement potentielles.

Si la construction est envisageable, l'étude spécifique devra en déterminer les conditions.

#### 4.3.2. Zones jaune et orange – zone où la possibilité de construire doit faire l'objet d'un avis

Sur le territoire de la commune de BENAIS, il s'agit des zones où le sous-cavage est suspecté sans avoir été démontré ou encore les zones soumises à de potentielles chutes de blocs avec un niveau de risque modéré.

Pour les zones où l'aléa effondrement est modéré, l'avis devra qualifier la probabilité de présence de cavités souterraines au droit du projet. Il déterminera la nécessité d'effectuer une étude spécifique de recherche d'éventuelles cavités oubliées au droit du projet. Il pourra modifier l'emplacement des constructions afin de limiter l'impact de potentiels développements souterrains, et définira les modalités de gestion des eaux à l'échelle de la parcelle.

Au niveau des zones soumises à un risque d'éboulement, l'avis devra définir si le coteau est de nature à se dégrader et déterminera les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque (armement des murs en butée contre le coteau, renforcement du coteau par tirants ou protection passive...).

#### 4.3.3. Zone bleue – zone où tout nouvel aménagement devra être associée à une maîtrise des eaux

Il s'agit des secteurs situés en amont des zones urbanisées potentiellement instables pour lesquelles il est préconisé qu'à tout nouveau projet soit associé à une maîtrise des eaux de façon à limiter les ruissellements en amont des zones sensibles aux mouvements de terrains.

Ces zones englobent les bassins, à l'amont des zones urbanisées qui présentent un dénivelé vers les zones fragiles, pour lesquels il n'existe pas toujours de fossé permettant de collecter et dériver les eaux de ruissellement.

## 5. AUTRES ELEMENTS

## 5.1. RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Indépendamment des risques de mouvements de terrain, il est important de noter que les terrains de recouvrement du territoire de la commune sont potentiellement sensibles aux variations hydriques et disposent d'un pouvoir de retrait et de gonflement en relation avec la fraction argileuse des terrains. Ce type de phénomène peut conduire à la fissuration des bâtis.

Aucun arrêté de catastrophe naturelle n'a été pris sur la commune en relation avec le retrait et le gonflement des argiles.

D'après la carte d'aléa éditée par le BRGM, l'aléa est classé faible à moyen sur le territoire de la commune de BENAIS.

Un extrait de la carte d'aléa du BRGM est présenté ci-dessous à titre d'information.

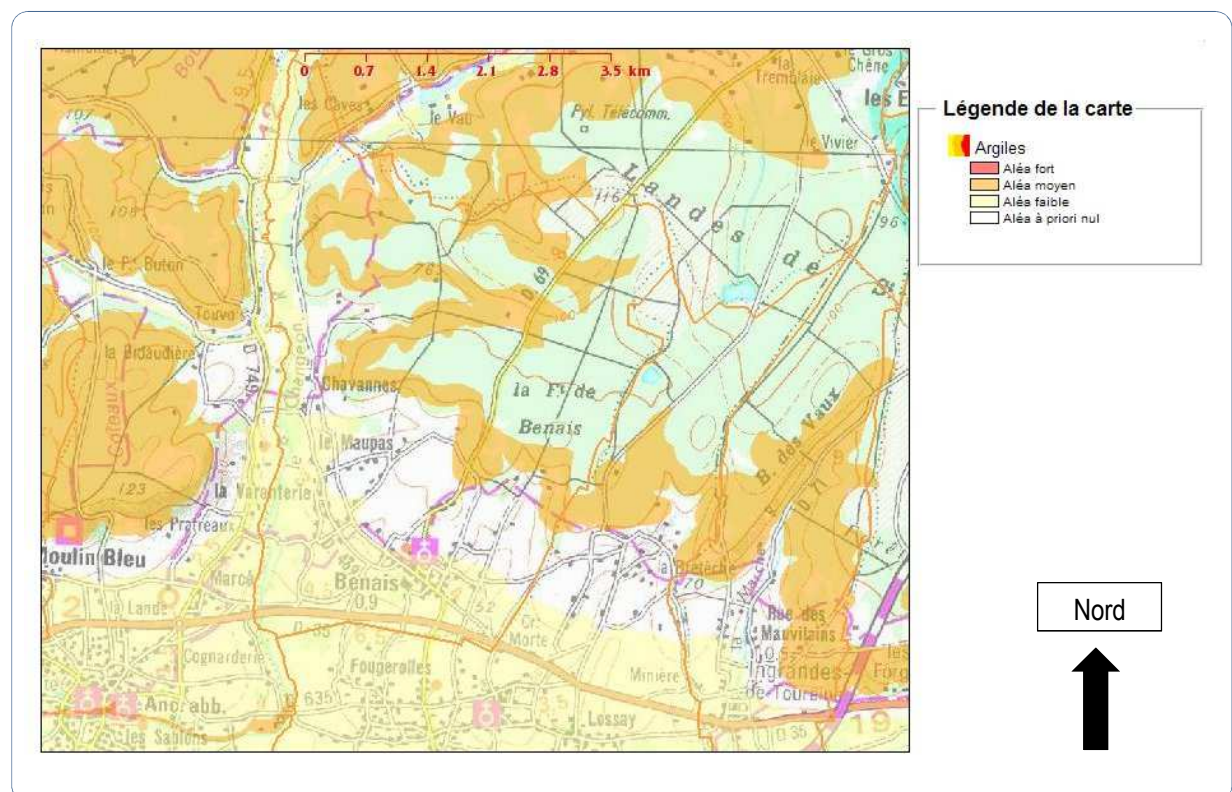


Figure 14 : extrait de la carte d'aléa "retrait-gonflement des argiles", source BRGM

Cette carte ne garantit toutefois pas de la présence d'une éventuelle zone plus sensible pouvant nécessiter des adaptations des constructions telles que la réalisation de fondation semi profonde, le chaînage des fondations, l'éloignement de la végétation de haute tige ou encore l'imperméabilisation des abords du bâtiment.

## 5.2. RISQUE SISMIQUE

Le territoire de la commune de BENAIS est classé en zone de sismicité faible selon le zonage en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011. Les ouvrages devront donc être dimensionnés conformément aux règles parasismiques.

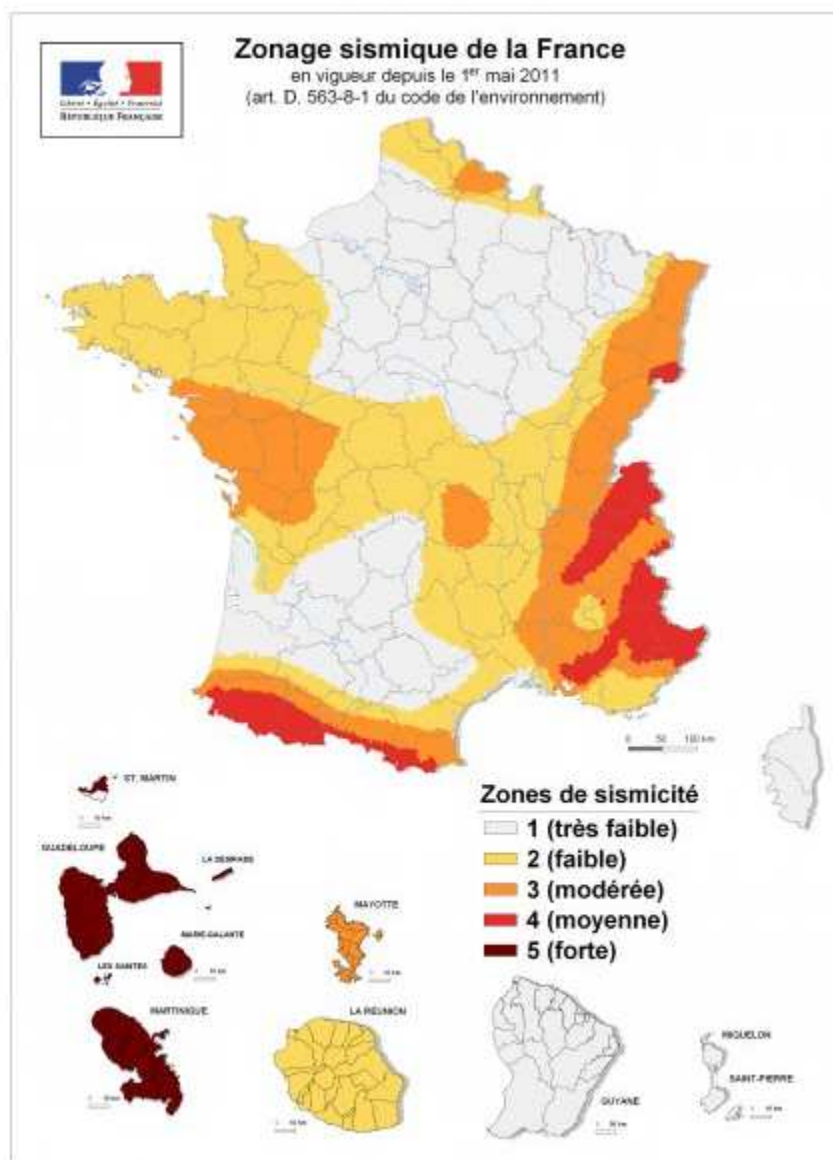


Figure 15 : carte du zonage sismique en vigueur au 1er janvier 2013



## 6. SYNTHESE

Cette étude a permis de qualifier l'aléa mouvements de terrain sur la portion étudiée de la commune de BENAIS (37). Le bourg tout comme la quasi-totalité des lieux-dits de la zone sont touchés.

Le Plan Local d'Urbanisme pourra être adapté pour tenir compte de l'aléa mouvement de terrains :

- en rajoutant des règlements de prévention indicative,
- en redéfinissant les contours des zones urbanisables pour ne pas englober les zones densément sous-cavées, notamment les zones de carrière en l'absence d'études spécifiques.

La réalisation de levés topographiques des développements souterrains accessibles dans les zones urbanisées permettraient d'affiner le zonage et de permettre ainsi une meilleure information des administrés.

Dressé à Saint Avertin le 14/08/2013.

**Alexandre PHILIPPE** - Ingénieur Géotechnicien du Syndicat Intercommunal Cavités 37

Date	Indice	Libellé	Emetteur	Vérification
14/08/2013	A	Edition initiale	A. PHILIPPE	G. NOGIER

### Annexes

**Annexe 1 : zonage par secteur,**

**Annexe 2 : archives du BRGM relatives aux événements anciens sur la commune de BENAIS,**

**Annexe 3 : lexique général.**

## **ANNEXE 1 : ZONAGE PAR SECTEUR**

**Vue générale du zonage**

**Secteur de Chavannes (1/2)**

**Secteur de Chavannes (2/2)**

**Secteur de Grande Maison (1/2)**

**Secteur de Grande Maison (2/2)**

**Secteur du Maupas**

**Secteur de Grand Mont**

**Secteur du Vau Gelé**

**Secteur de la Noiraie**

**Secteur du Machet**

**Secteur des Caves Vinum**

**Secteur de Petit Mont**

**Secteur des Caves Caillot**

**Secteur de Vaumoreau**

**Secteur des Caves Saint Martin**

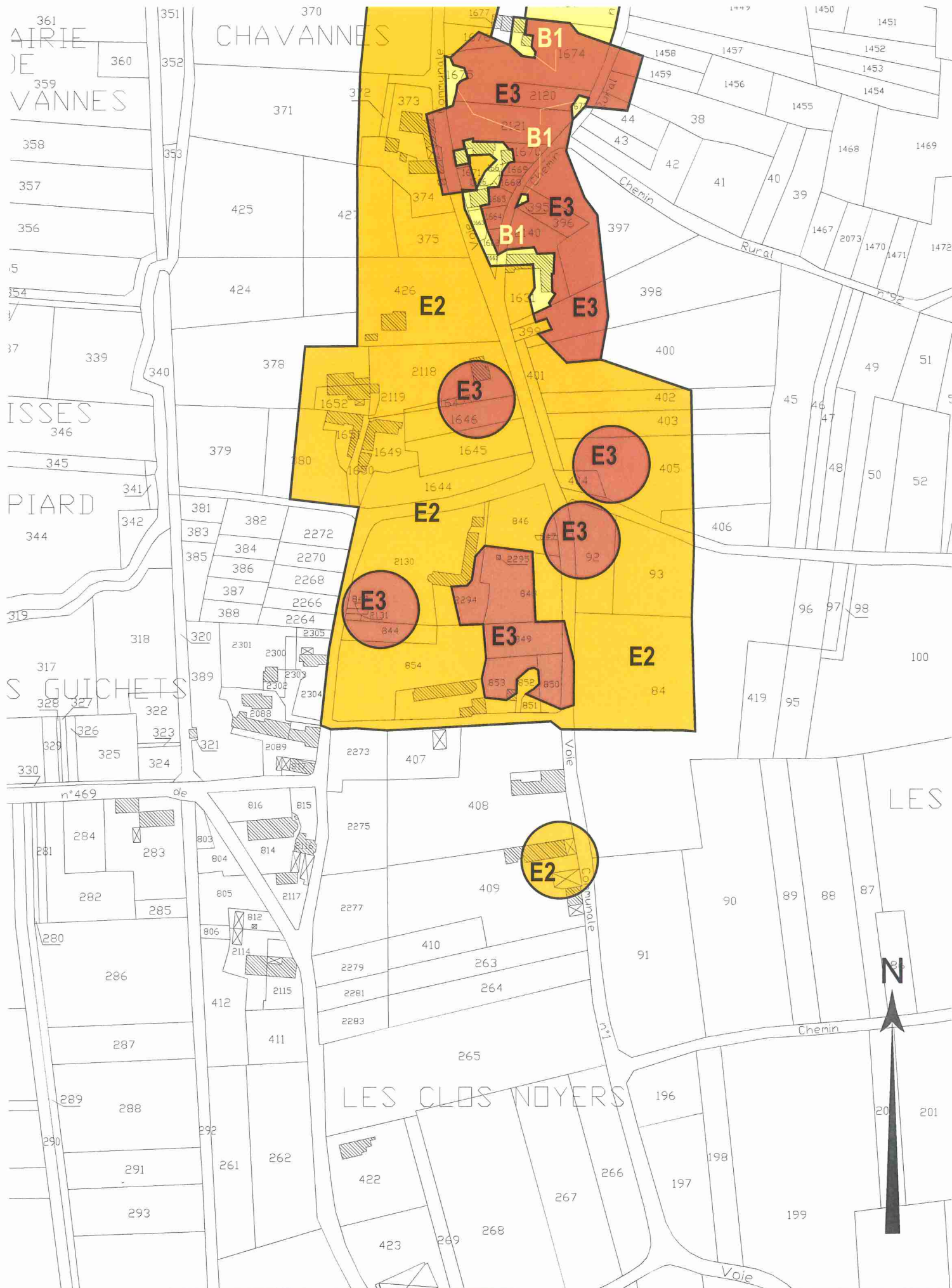
**Secteur du Centre Bourg**



21/08/2013

Echelle 1/2500





Commune de BENAIS - Secteur de Chavannes (2/2)

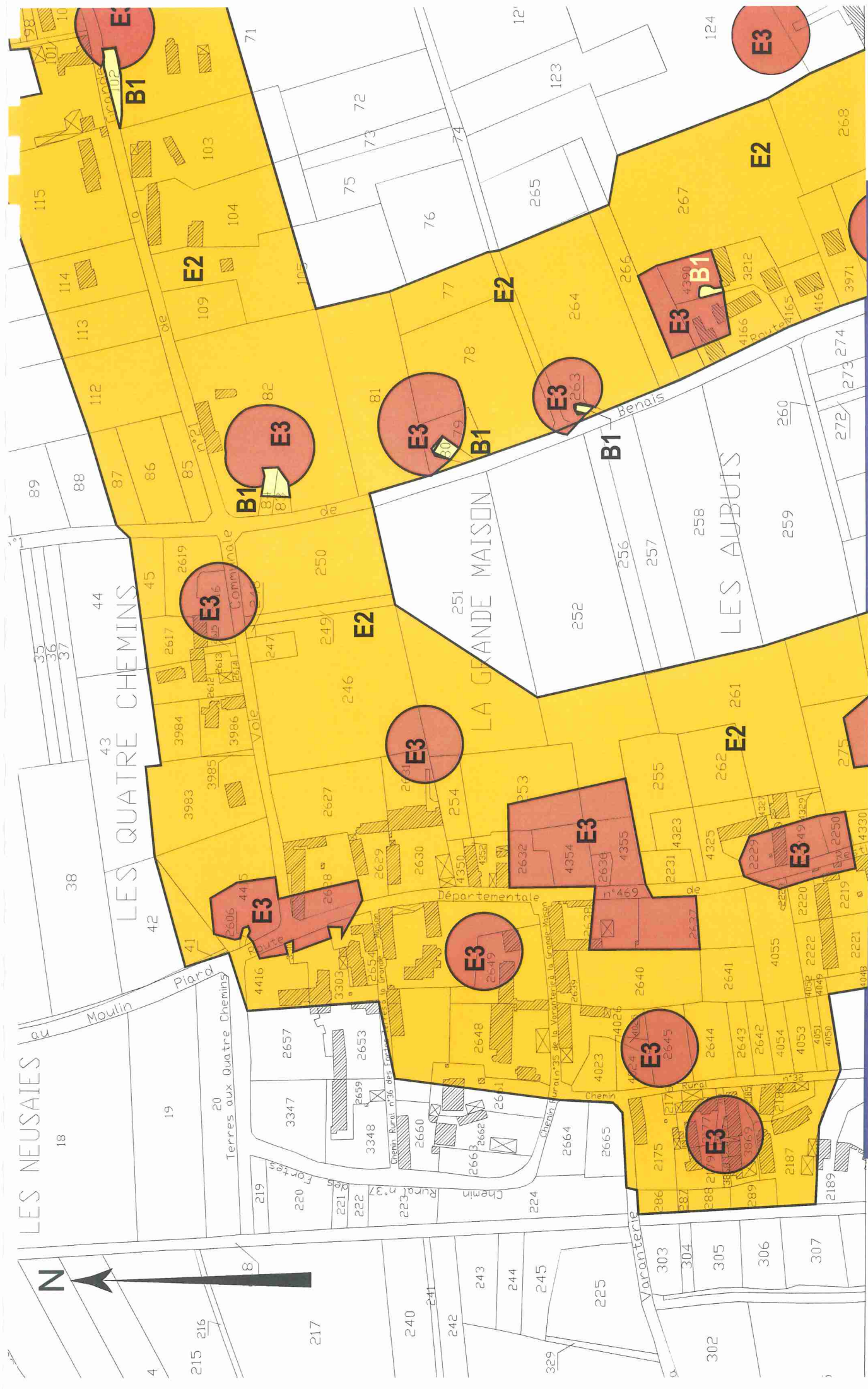
21/08/2013

Carte de l'aléa mouvement de terrain prévisible

Echelle 1/2500







21/08/2013

Commune de BENAÏS - Secteur de Grande Maison (1/2)

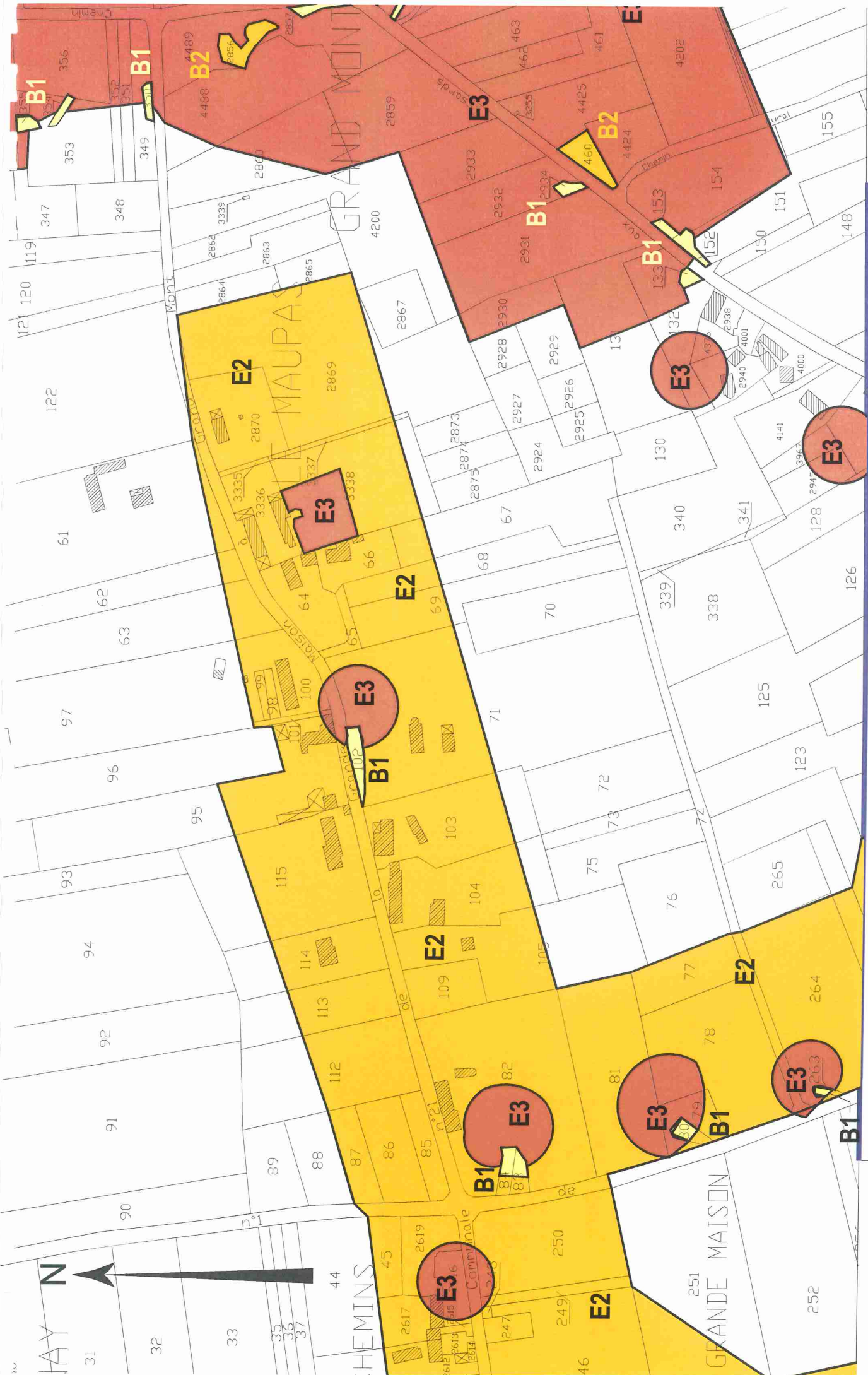
Echelle 1/2500

Carte de l'aléa mouvement de terrain prévisible









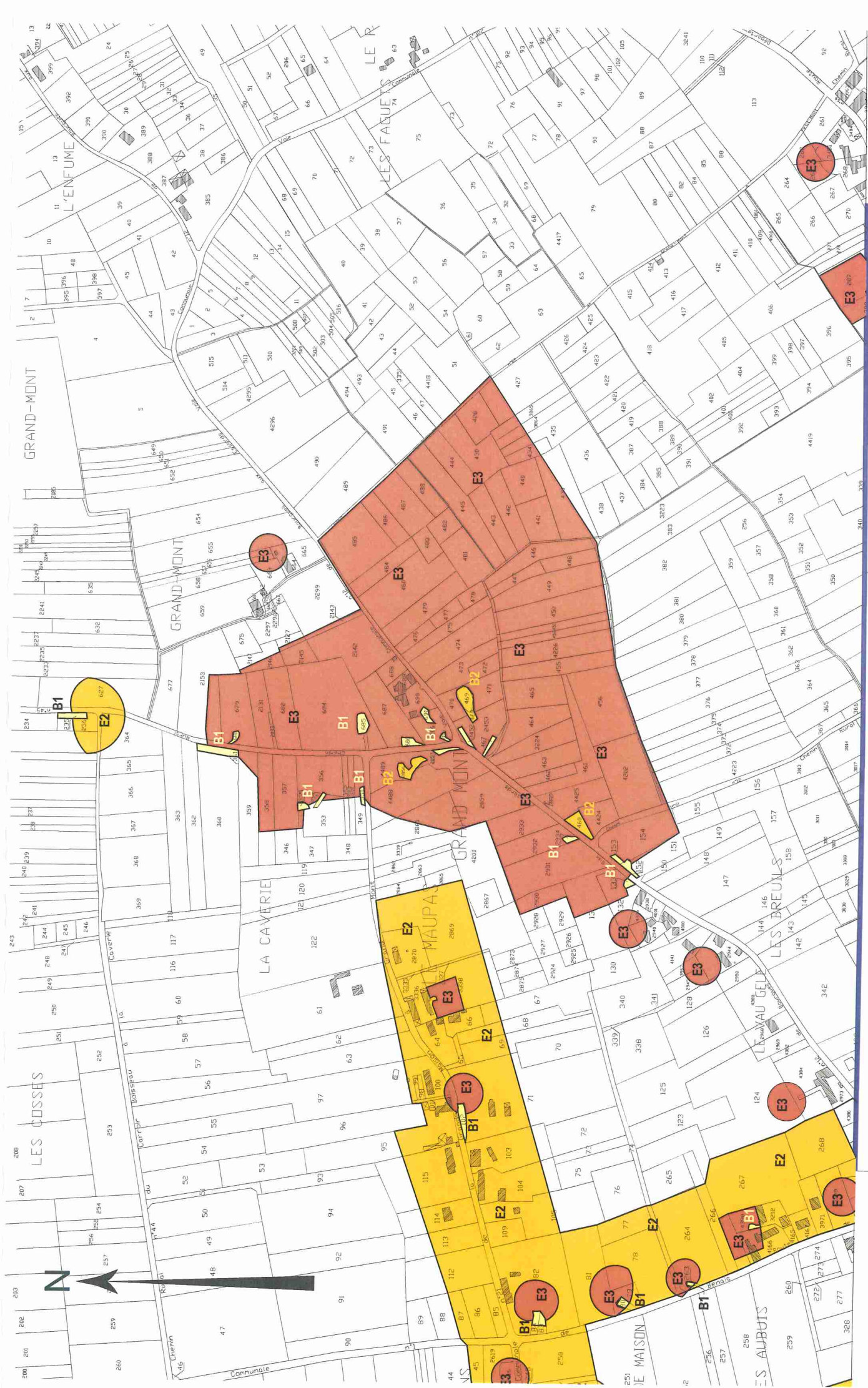
21/08/2013

Echelle 1/2500

Commune de BENAÏS - Secteur du Maupas

Carte de l'aléa mouvement de terrain prévisible





Commune de BENAIS - Secteur de Grand Mont

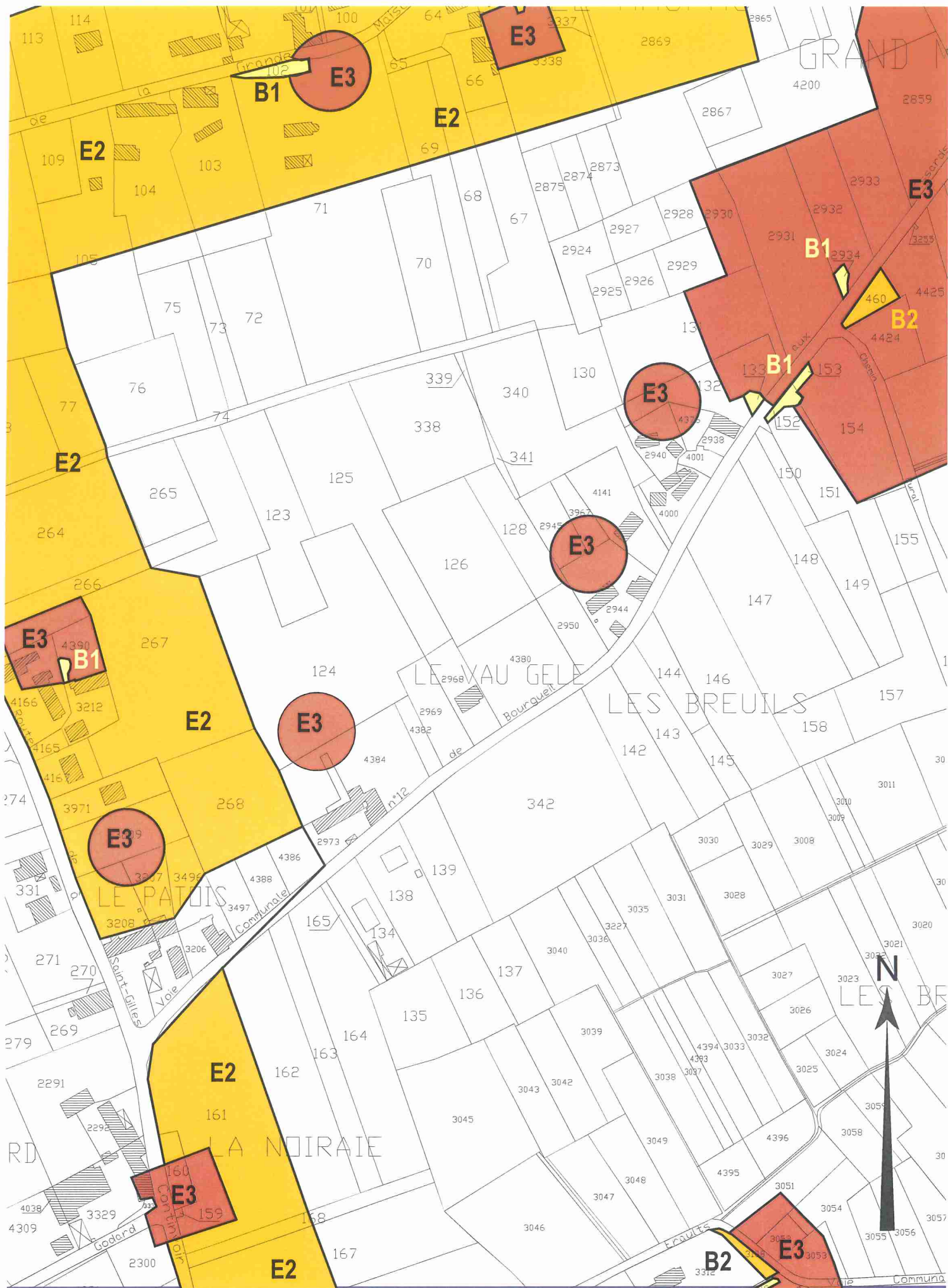
Carte de l'aléa mouvement de terrain prévisible

21/08/2013

Echelle 1/5000







Commune de BENAIS - Secteur du Vau Gelé

21/08/2013

Carte de l'aléa mouvement de terrain prévisible

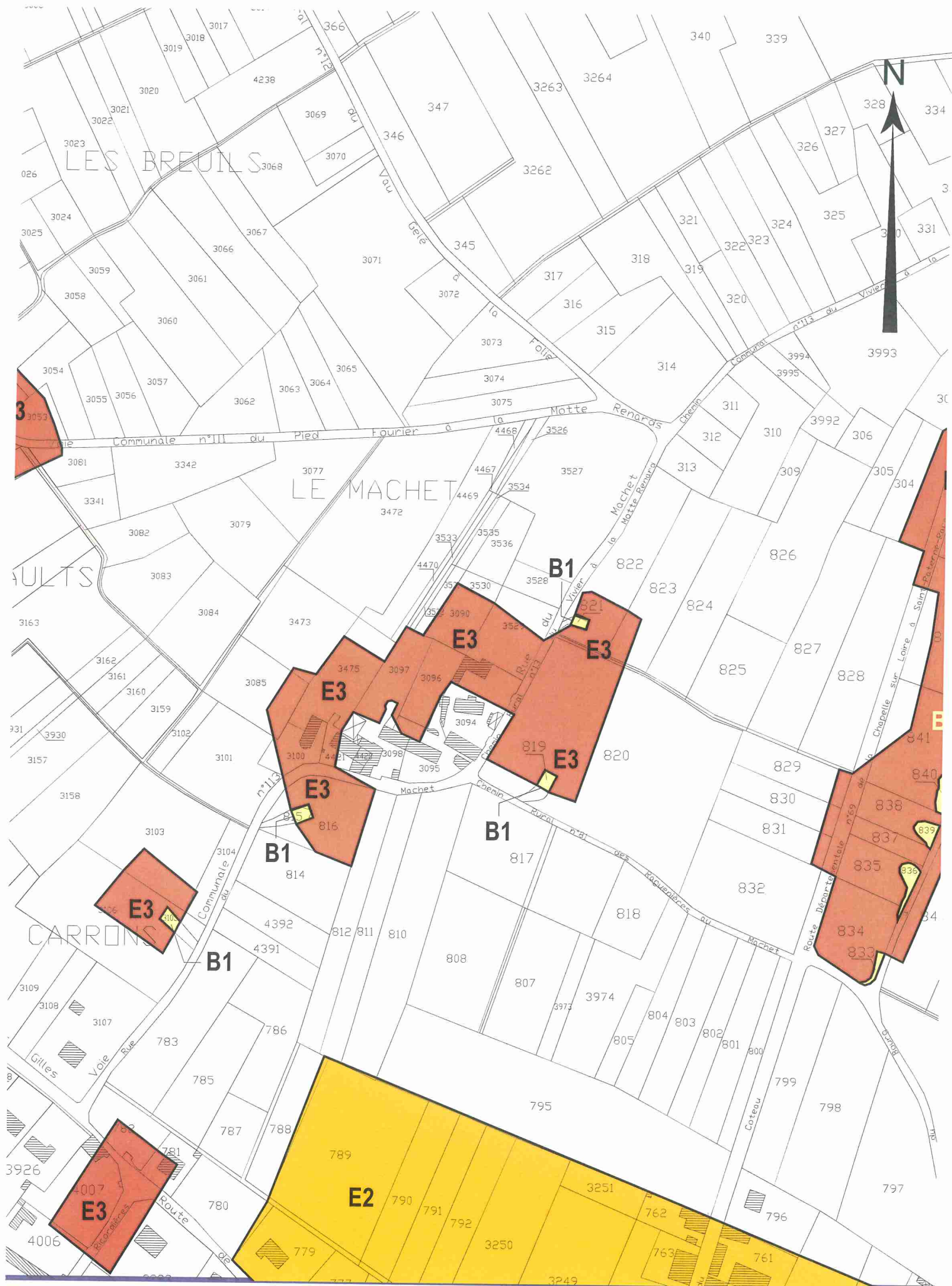
Echelle 1/2500











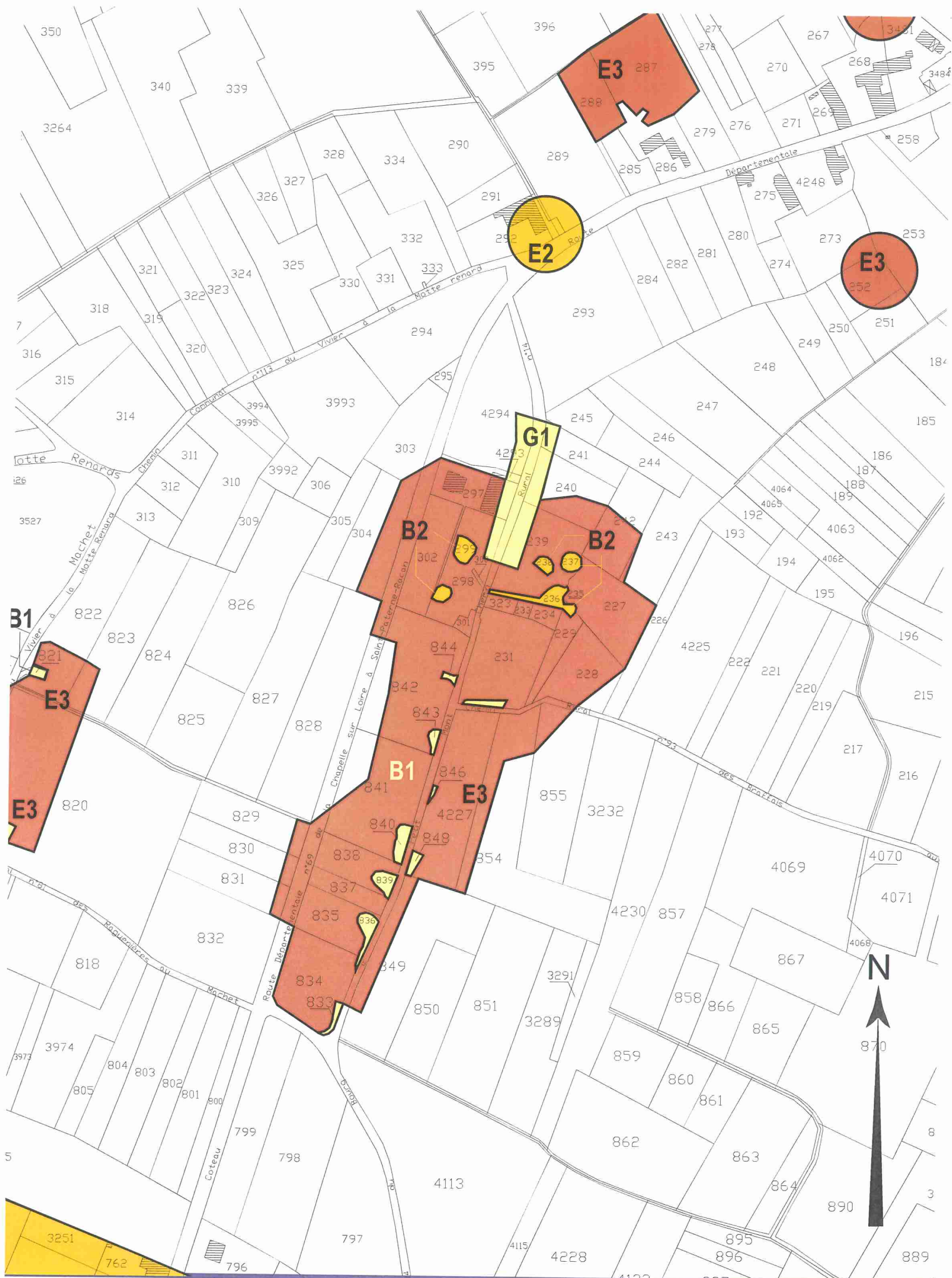
Commune de BENAIS - Secteur du Machet

21/08/2013

Carte de l'aléa mouvement de terrain prévisible

Echelle 1/2500





Commune de BENAIS - Secteur des Caves Vinum

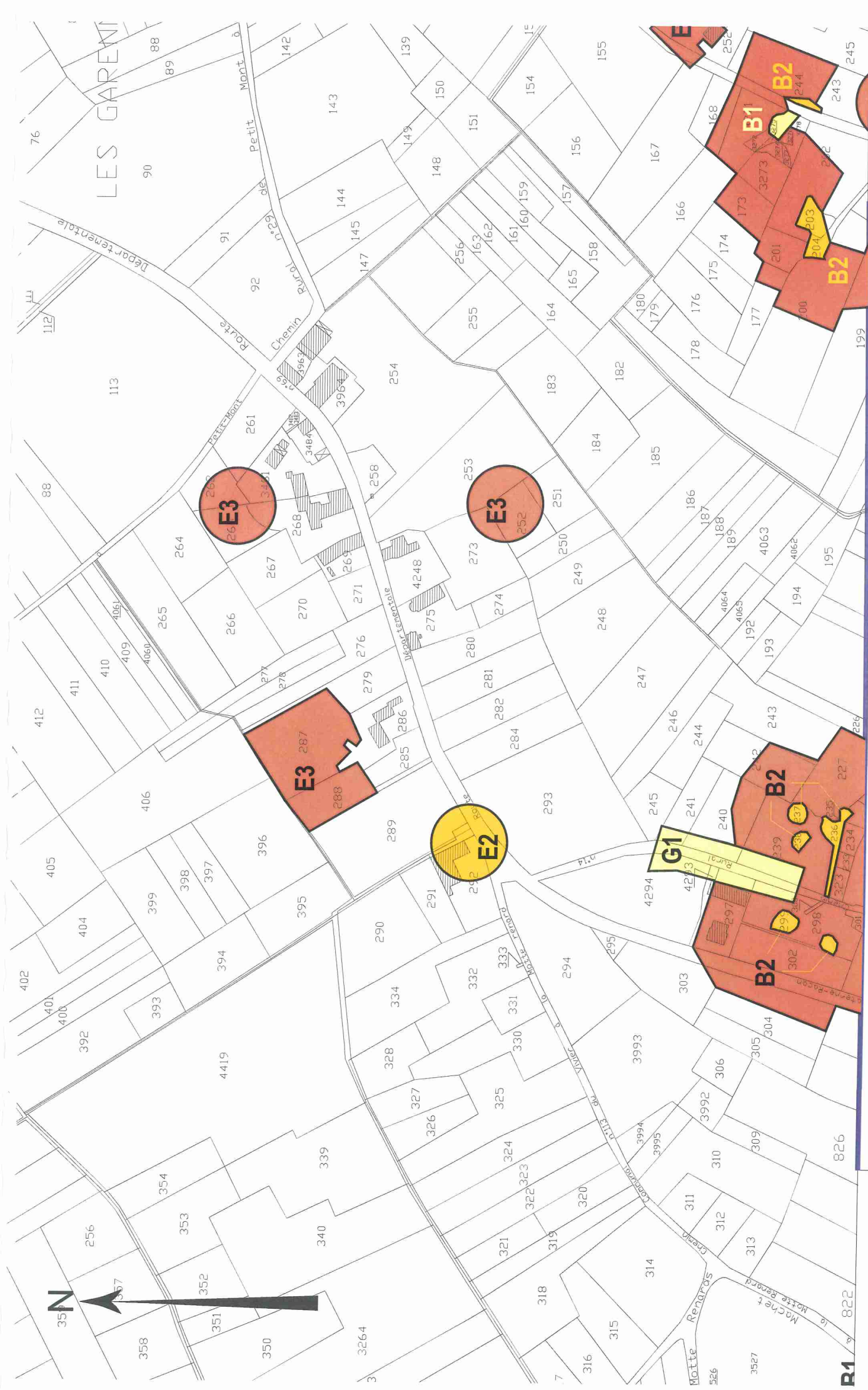
21/08/2013

Carte de l'aléa mouvement de terrain prévisible

Echelle 1/2500







Commune de BENAÏS - Secteur de Petit Mont

Carte de l'aléa mouvement de terrain prévisible

21/08/2013

Echelle 1/2500





Commune de BENAIS - Secteur des Caves Caillot

21/08/2013

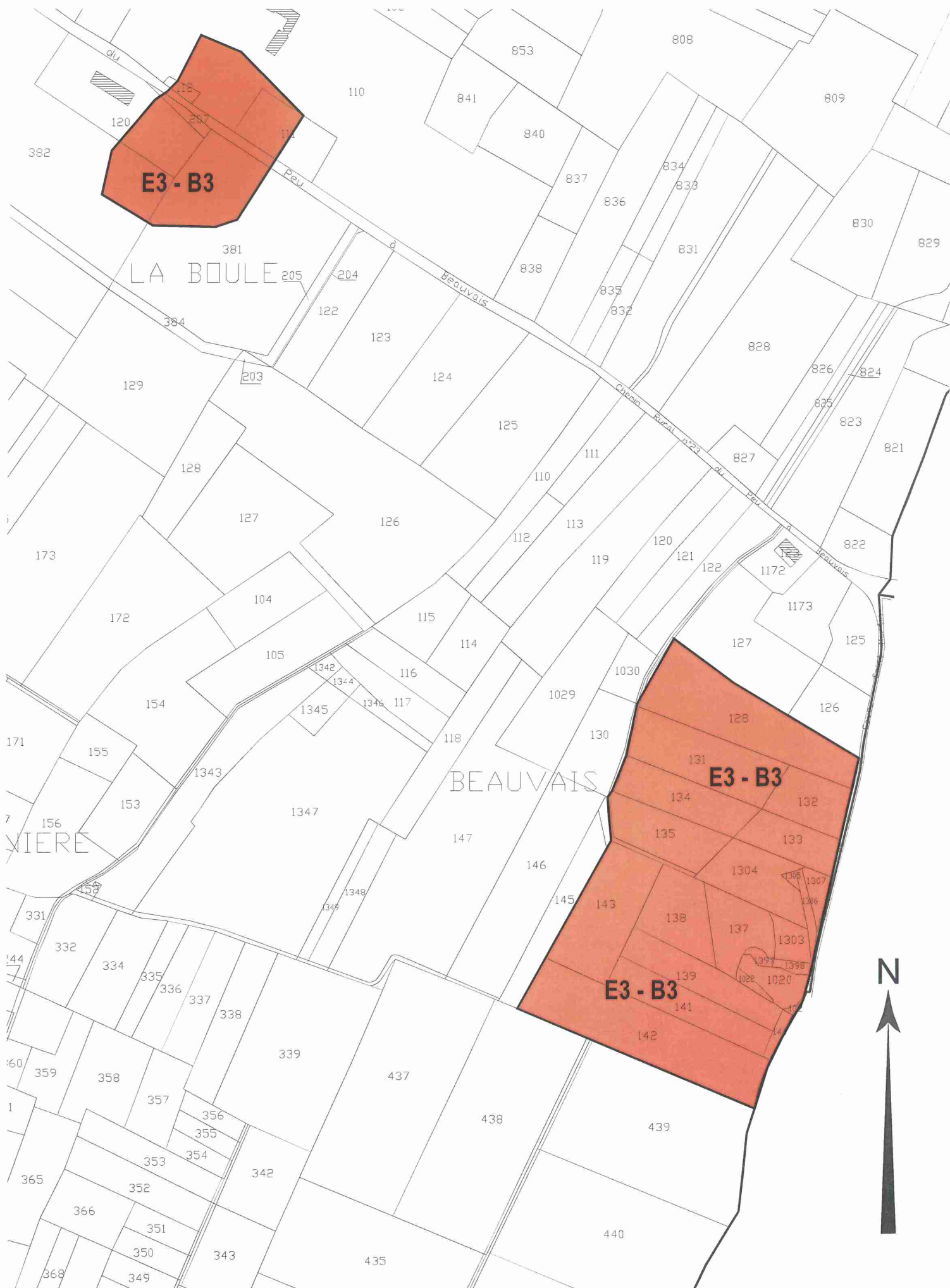
Carte de l'aléa mouvement de terrain prévisible

Echelle 1/2500





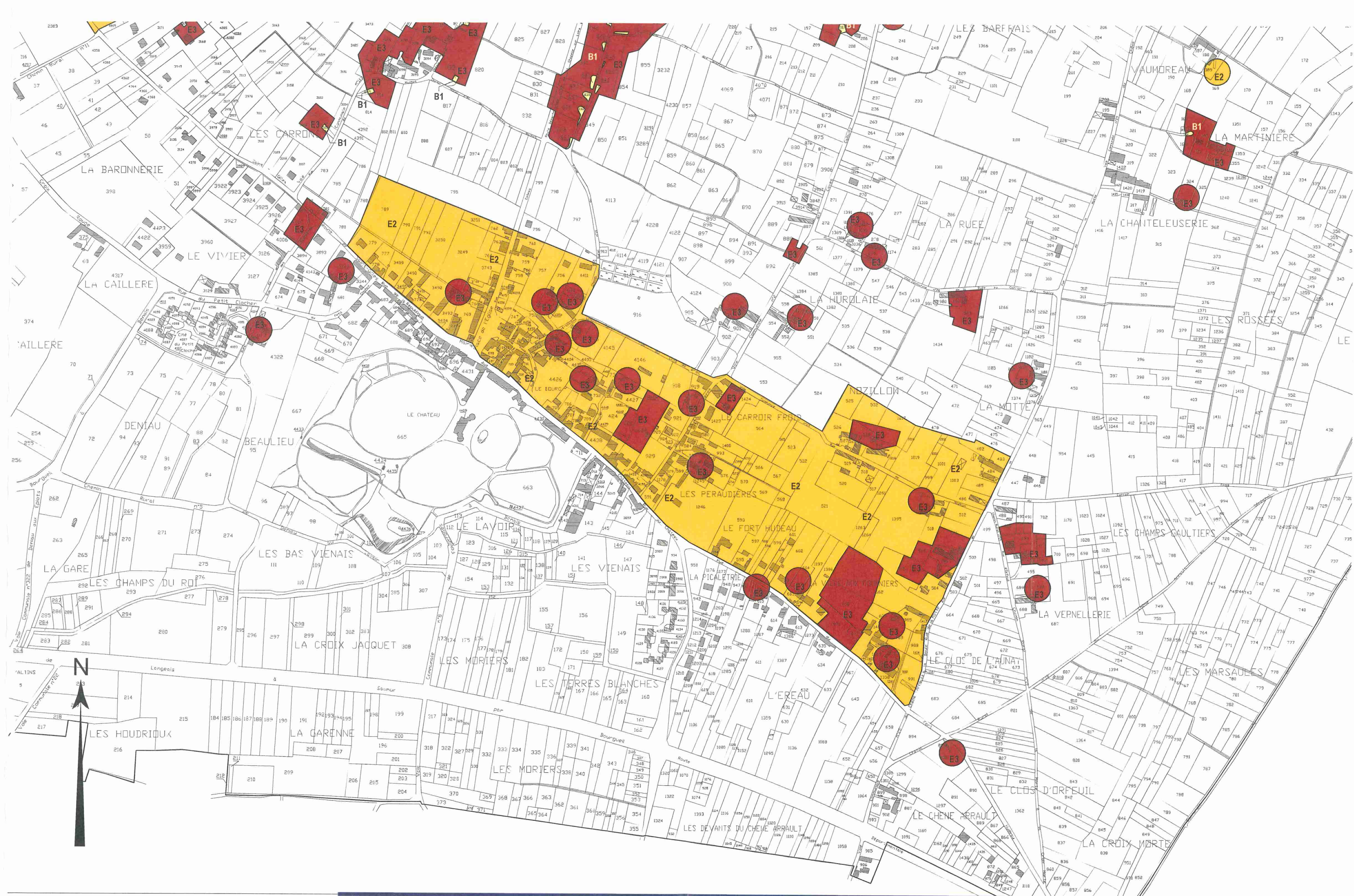












Commune de BENAIS - Secteur du Centre Bourg

21/08/2013

Carte de l'aléa mouvement de terrain prévisible

Echelle 1/5000





## **ANNEXE 2 : FICHES SYNTHETIQUES DU BRGM SUR LES MOUVEMENTS DE TERRAINS ANTERIEURS**

Evènement de 1947

Evènement de 1985

Evènement de 1990



# Mouvements de terrain

Glissement, chute, éboulement, effondrement, coulée, érosion

Fiche synthétique : 10700049

Vous pouvez télécharger cette fiche synthétique au format ASCII.

[Fiche détaillée](#) [Exporter la fiche](#)

(\*) Seul les champs qui contiennent des données sont affichés à l'écran

## TYPE D'EVENT

Type mouvement : Chute de blocs / Eboulement  
 Degré de fiabilité sur le type : Moyen  
 Date début : 01/01/1947  
 Degré de précision sur la date : Année  
 Département : Indre-et-Loire - (37)  
 Commune principale : BENAIS  
 Numéro Insee : 37024  
 Lieu dit : Grand Mont  
 Coordonnées X saisi (m) : 439400  
 Coordonnées Y saisi (m) : 258530  
 Type coordonnées : NTF Lambert 2 Centre  
 Précision X Y saisi : Décamètre  
 Longitude (°) : 0,212309961016383  
 Latitude (°) : 47,3069475292606

## DEGRE DE FIABILITE ET PRECISION

Degré de fiabilité de la fiche : Moyenne  
 Précision/Exhaustivité de la fiche : Bonne (52%)

## SOURCES

Organisme de saisie / Contexte étude : BRGM-CEN (BRGM/SGR/Centre)

Origines informations / Etudes réalisées	Date	Client
R 32367 CEN 4S/91 E.BILIER et R.PASQUET	31/03/1991	

## GEOLOGIE

Pas de description géométrique.

## PROVENANCE

Sur les biens : Oui  
 Victimes : Non

## ORIGINE

Origine : Naturelle (Pluie)



# Mouvements de terrain

Glissement, chute, éboulement, effondrement, coulée, érosion

Fiche synthétique : 10700052

Vous pouvez télécharger cette fiche synthétique au format ASCII.

[Fiche détaillée](#) [Exporter la fiche](#)

(\*) Seul les champs qui contiennent des données sont affichés à l'écran

## IDENTIFICATION

Type mouvement : Chute de blocs / Eboulement  
 Degré de fiabilité sur le type : Fort  
 Date début : 18/12/1985  
 Degré de précision sur la date : Jour  
 Département : Indre-et-Loire - (37)  
 Commune principale : BENAIS  
 Numéro Insee : 37024  
 Lieu dit : Royal Champignon Grand Mont  
 Coordonnées X saisi (m) : 439230  
 Coordonnées Y saisi (m) : 258375  
 Type coordonnées : NTF Lambert 2 Centre  
 Précision X Y saisi : Décamètre  
 Longitude (°) : 0,210117979838117  
 Latitude (°) : 47,3055123981334

## ÉVALUATION DE LA FIABILITÉ

Degré de fiabilité de la fiche : Moyenne  
 Précision/Exhaustivité de la fiche : Bonne (62%)

## SOL

Organisme de saisie / Contexte étude : BRGM-CEN (BRGM/SGR/Centre)

Origines informations / Etudes réalisées	Date	Client
E.BILIEN et R.PASQUET		

## GÉOMÉTRIE

Pas de description géométrique.

## IMPACTS

Sur les biens : Oui  
 Victimes : Non

## ORIGINE

Origine : Naturelle (Pluie)





# Mouvements de terrain

Glissement, chute, éboulement, effondrement, coulée, érosion

Fiche synthétique : 10700050

Vous pouvez télécharger cette fiche synthétique au format ASCII.

[Fiche détaillée](#) [Exporter la fiche](#)

(\*) Seul les champs qui contiennent des données sont affichés à l'écran

Type mouvement : Effondrement  
 Degré de fiabilité sur le type : Moyen  
 Date début : 01/01/1990  
 Degré de précision sur la date : Année  
 Département : Indre-et-Loire - (37)  
 Commune principale : BENAIS  
 Numéro Insee : 37024  
 Lieu dit : " La Croix Rouge " sur RD 469  
 Coordonnées X saisi (m) : 438750  
 Coordonnées Y saisi (m) : 257700  
 Type coordonnées : NTF Lambert 2 Centre  
 Précision X Y saisi : Décimètre  
 Longitude (°) : 0,204014668099552  
 Latitude (°) : 47,2993257399499

Degré de fiabilité de la fiche : Moyenne  
 Précision/Exhaustivité de la fiche : Moyenne (40%)

Organisme de saisie / Contexte étude : BRGM-CEN (BRGM/SGR/Centre)

Origines informations / Etudes réalisées	Date	Client
R 32367 CEN/ 4S/91 E.BILIEN et R.PASQUET	31/03/1991	

Pas de description géométrique.

Sur les biens : Oui  
 Victimes : Non

Origine : Naturelle (Pluie)

### ANNEXE 3 : LEXIQUE GENERAL

**Bassin de risque** : circonscrire avec une précision absolue une zone exposée aux risques de mouvements de terrain est impossibles. Pour identifier puis cartographier les zones exposées aux risque de mouvements de terrain, il est nécessaire « de voir grand », d'appréhender le phénomène dans sa globalité. Pour délimiter une zone exposée aux mouvements de terrain, et donc définir un périmètre de sécurité les experts des risques naturels utilisent le terme « bassin de risque ». Il désigne une entité géographique homogène exposée aux mêmes risques.

**Banc** : couche naturelle de roche se terminant au-dessus et au-dessous par une séparation nette. C'est la plus petite subdivision du terrain.

**Barbacane** : Tube de préférence crépiné placé perpendiculairement à un ouvrage de soutènement en vue de drainer les eaux d'infiltration à l'arrière de l'ouvrage pour éviter sa mise en charge.

**Bourrage** : Remblais mis en place dans une carrière souterraine pour combler les vides ou stocker les déchets de taille sans avoir à les remonter.

**Calcarénite** : roche carbonatée formée de plus de 50 % de grains de taille comprise entre 0.063 et 2 mm.

**Calcareux** : qui contient du calcaire.

**Camarteaux** : soutient du ciel d'une cavité en mauvais état par création d'appuis. Ces appuis sont constitués par des empilements de bastaings par exemple.

**Cavage** : Cavité souterraine creusée par l'homme.

**Cheminée** : Puis creusé depuis la surface jusqu'à la carrière pour ventiler.

**Cherts** : mots anglais – variété de calcédoine foncée constituée de nodules ou de lits que l'on trouve habituellement dans la craie et à laquelle on réserve le nom de silex. Ils sont constitués d'une masse centrale d'aspect corné entourée d'une mince croûte.

**Ciel** : banc rocheux laissé au toit d'une carrière formant sont plafond naturel.

**Ciel tombé** : chute de blocs issus du banc de ciel. Ce phénomène préfigure l'amorce d'une cloche de fontis.

**Coursoir** : couloir et cour d'accès aux caves.

**Craie** : Roche sédimentaire organogène tendre, traçante, poreuse et friable, de couleur blanc jaune à gris. La stratification n'est généralement pas visible. Il s'agit d'un calcaire marin très dur, formé de calcite composé principalement de squelettes d'organismes englobés dans une boue calcaire à grain fin.

**Défait de masse** : Cavités ou puisard remplis de matériaux terreux, inclusion de marne ou d'argile dans la masse rocheuse.

**Défruitement** : rapport de la surface des vides à la surface totale d'une cavité souterraine.

**Délitage** : débit d'une roche en minces feuillets, lames ou plaquettes.

**Ecaillage** : Détachement de plaques rocheuses de la paroi d'une galerie ou d'une tranchée sous l'action de la décomposition du massif rocheux.

**Entrée en cavage** : entrée d'une carrière à flanc de coteau.

**Eocène** : Etage géologique de l'ère Tertiaire (-53 à -34 millions d'années).

**Epirogénèse** : lents mouvements de montée ou de descente des domaines continentaux se traduisant par une immersion ou une émergence marine.

**Fontis** : Effondrement d'une galerie souterraine naturelle ou artificielle.

**Faille** : Lorsqu'elles sont soumises à de fortes sollicitations mécaniques (forces tectoniques, flambage, fortes charges pondérales), les roches, matériaux rigides et cassant par excellence, se déforment peu. Elles se fissurent puis finissent par rompre. Si les sollicitations mécaniques se perpétuent, les deux compartiments rocheux séparés par une surface de rupture continuent de s'éloigner l'un de l'autre. Pour désigner cette surface de rupture caractérisée par le déplacement relatif des deux compartiments, les géologues utilisent le terme de faille.

**Fissuromètre** : c'est un dispositif permettant de mesurer l'écartement d'une faille. Il se présente sous la forme d'une tige de verre ou d'une règle scellée sur les deux compartiments d'une faille.

**Gaize** : Roche sédimentaire siliceuse formée de débris d'éponges.

**Granulométrie** : qui concerne la répartition des éléments d'une roche selon leur taille.

**Hardground** : expression anglaise signifiant « fond dur ».

**IPN** : profilé métallique destiné à soutenir une charge.

**Induré** : se dit d'un horizon continu qui ne se brise qu'au marteau ou à la barre à mine.

**Inocérane** : qui contient des fossiles d'un coquillage marin bivalve ressemblant à une huître.

**Karst** : vide en profondeur d'un massif rocheux induit par la dissolution progressive du carbonate de calcium contenu dans les roches carbonatées par l'infiltration des eaux météoriques.

**Lacustre** : dépôt en eau douce.

**Lierne** : cadre métallique faisant office de butons dans le cadre de travaux de soutènement.

**Marneux** : qui contient un mélange naturel d'argile et de calcaire.

**Micacée** : qui contient du mica.

**Mur** : Limite inférieure d'un banc ou d'une exploitation.

**Niveau de base** : le niveau de base désigne le seuil limite, le niveau au-dessous duquel un cours d'eau ne peut plus creuser son lit. Ce peut être le niveau de la mer s'il s'agit d'un fleuve, celui d'un confluent, d'un lac ou d'une simple dépression topographique pour une rivière. Le niveau de base est soumis à des fluctuations notamment en fonction du niveau général des mers. Ainsi l'abaissement du niveau de base consécutif aux grandes glaciations du Quaternaire pourrait en grande partie expliquer la genèse des vallées encaissées d'Indre et Loire.

**Nodule** : concrétion pierreuse qui se rencontre en roche tendre, généralement calcaire.

**Pédologie** : Branche de la géologie appliquée qui étudie les caractères chimiques, physiques et biologiques, l'évolution et la répartition des sols.

**Pendeloque** : Ornement suspendu.

**Pénéplaine** : C'est une surface topographique de grande dimension à peu près plane, parcourue par des cours d'eau à faible pente, qui résulte de l'action prolongée de l'érosion et en constitue le stade final en l'absence de rajeunissement du relief.

**PER** : Plan d'Exposition aux Risques.

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme.

**PPR** : Plan de Prévention des Risques.

**Puits d'aérage** : Puits, généralement de petit diamètre créant avec d'autres puits un courant d'air destiné à ventiler une carrière.

**Puits d'extraction** : Puits de diamètre important servant à la remontée de blocs.

**Purge** : Action d'évacuer les éléments rocheux instables d'une voûte ou d'une paroi.

**Recouvrement** : Ensemble des terrains rencontrés au-dessus d'une carrière.

**Sénonien** : Etage géologique terminal de l'ère secondaire (-85 à -65 millions d'années).

**SIDPC** : Service Interministériel départemental de la Protection Civile.

**Surrection** : Soulèvement progressif, pendant une assez longue période, des terrains d'une certaine zone.

**Soutènement** : Ouvrage destiné à soutenir des terres.

**Talutage** : remodelage de la pente des terrains.

**Toit** : Synonyme de ciel de carrière ou masse supérieure d'une exploitation souterraine.

**Tréfonds** : Sous-sol possédé comme un fonds.

**Turonien** : Etage géologique de l'ère secondaire (-92 à -88 millions d'années).

**Usucapion** : Prescription acquisitive.

**Versant** : Le versant caractérise une surface topographique comprise entre le sommet d'un relief et le thalweg voisin. Le terme « versant » est également utilisé au sens large pour désigner une des pentes générales d'une chaîne. Les diverses formes des versant d'Indre et Loire (planes, concaves vers le haut, convexes, abruptes) sont principalement sculptées par l'érosion éolienne ou fluviale.

**ZAC** : Zone d'Activité Concertée.