



DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE
COMMUNE DE CINQ MARS LA PILE

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5

RÈGLEMENT

VERSION SUITE A
MODIFICATION N°1



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 1^{er} octobre 2025
approuvant la modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Le Maire,



SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES	5
LE REGLEMENT DU PLU	7
VOIES	9
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	11
TITRE II – LES ZONES URBAINES	19
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	21
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	35
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	49
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	61
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh	63
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUc	75
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	85
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	91
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	93
TITRE V – LA ZONE NATURELLE	107
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	109

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

La section 3 définit les densités.

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------	--

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La section 4 définit les obligations des constructions en termes de performances énergétiques et de desserte par les réseaux de communications électroniques.

Article 15	Performances énergétiques des constructions
Article 16	Desserte par les réseaux de communications électroniques

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies ou emprises publiques. Pour les voies et chemins privées, les dispositions de l'article 7 s'appliquent.

BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cinq Mars la Pile.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2500.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique :

Ainsi, s'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- Protection des Monuments Historiques (AC1)

- Protection des digues et des zones inondables de la Loire et des es affluents (EL2bis)
- Marchepied (EL3)
- Canalisations de transport de gaz (I3)
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PM1)
- Protection contre les perturbations électro-magnétiques (PT1)
- Protection contre les obstacles (PT2)
- Passage de câbles PTT en terrain privé (PT3)
- Chemins de fer (T1)
- Servitudes de dégagement à l'extérieur des zones de dégagement (T7)

3. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- **Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- **Le permis de démolir**

En application d'une délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007 et conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable tout ou partie d'un bâtiment est soumis à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.

- **Lotissements**

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

- **Loi sur l'eau**

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

Zone UA	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés historiques de Cinq-Mars la Pile implanté au pied des coteaux de la Loire et du Breuil. • Secteur UAi : secteur de la zone UA concerné par le Plan de prévention des risques naturels du val de Bréhémont/Langeais
Zone UB	Zone urbaine correspondant aux secteurs d'extension récente de l'agglomération tant dans la vallée que sur le plateau. • Secteur UBi : secteur de la zone UB concerné par le Plan de prévention des risques naturels du val de

	Bréhémont/Langeais • Secteur UBm : secteur de la zone UB susceptible d'être soumis à des règles de constructibilité spécifiques en raison de servitudes radioélectriques.
Zone UC	Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation d'activités économiques (industrie, artisanat, commerces, bureaux, etc.) de la commune. • Secteur UCi : secteur de la zone UC concerné par le Plan de prévention des risques naturels du val de Bréhémont/Langeais

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUh	Espaces agricoles ou naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court et moyen terme.
Zone 1AUc	Espaces agricoles ou naturels destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation d'activités économiques à court et moyen terme.
Zone 2AUc	Espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation d'activités économiques à long terme.
Zone 2AUco	Espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation d'activités commerciales à long terme.

3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

Zone A	Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles. • Secteur Ap : secteur de la zone strictement inconstructible pour des raisons de paysage y compris pour des bâtiments à vocation agricole • Secteur Ai : secteur de la zone A concerné par le Plan de prévention des risques naturels du val de Bréhémont/Langeais
Zone N	Zone destinée à couvrir les secteurs naturels et/ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison : - soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière - soit de leur caractère d'espaces naturels. • Zone Np1 : Zone destinée à couvrir et protéger strictement les secteurs naturels les plus sensibles du territoire caractérisés par leur rattachement au réseau européen NATURA 2000 • Secteur Np1i : secteur de la zone Np1 concerné par le Plan de prévention des risques naturels du val de Bréhémont/Langeais • Zone Np2 : Zone destinée à couvrir et protéger les autres secteurs naturels ou forestiers de la commune, • Secteur Np2i : secteur de la zone Np2 concerné par le Plan de prévention des risques naturels du val de Bréhémont/Langeais • Secteur Nei : Zone destinée à couvrir les espaces naturels à vocation d'équipements publics et de loisirs et concernée par Plan de prévention des risques naturels du val de Bréhémont/Langeais • Secteur Nb : Zone destinée à couvrir les ensembles bâtis et paysagers patrimoniaux et remarquables du territoire, • Secteur Nbi : Zone destinée à couvrir les ensembles bâtis et paysagers patrimoniaux et remarquables du territoire et concernée par Plan de prévention des risques naturels du val de Bréhémont/Langeais • Secteur Nt : Zone destinée à couvrir les secteurs

	du coteau de la Loire caractérisé par des boisements en ligne de crête et des caves, aménagées ou non, creusées dans le coteau. Ce secteur présente une forte sensibilité au risque de mouvements de terrain et doit conduire préalablement à tous travaux à la réalisation de mesures et sondages destinés à s'assurer de la stabilité du coteau. • Secteur Ntoi : Zone destiné à couvrir les aires de camping aménagées et concernée par Plan de prévention des risques naturels du val de Bréhémont/Langeais • Secteur Nm : Zone destinée à couvrir les secteurs réservés pour les installations militaires • Secteur Nmi : secteur de la zone Nm concerné par le Plan de prévention des risques naturels du val de Bréhémont/Langeais • Secteur NLi : Zone destinée à couvrir les espaces de loisirs autour de l'ancienne carrière dans la vallée (plan d'eau) et concernée par Plan de prévention des risques naturels du val de Bréhémont/Langeais
--	--

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant les secteurs historiques de Cinq-Mars la Pile implanté au pied des coteaux de la Loire et du Breuil.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs,
- de la hauteur des constructions,
- de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés,
- de l'ambiance urbaine.

Au sein de la zone UA, un secteur de renouvellement urbain au cœur du bourg est identifié sur les plans de zonage par une dénomination particulière (secteur OAP-1).

La zone UA comprend également un sous-secteur :

- le **secteur UA_i** couvrant les secteurs de la zone UA, concernés par le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) vals de Bréhémont/Langeais.

■ Destination de la zone

Ses fonctions sont multiples. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle devra accueillir également nombre d'activités commerciales, de services publics, d'équipements et d'activités artisanales compatibles avec celui-ci.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine - densité, implantation, hauteur, formes architecturales - et la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone UA (indiquée « i ») est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi Val de Bréhémont – Langeais. Pour ce secteur, il est nécessaire de consulter le règlement du PPRi annexé, qui se surajoute à celui du PLU et qui peut avoir des incidences sur la constructibilité en fonction du niveau d'aléa (emprise au sol, possibilités d'extension, etc.)

La zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

De plus, cette zone peut ponctuellement présenter des risques d'éboulement

de terrains, en pied de coteau, dus à des effondrements de ces coteaux ou de zones sous-cavées.

Enfin, une partie de la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à moyen). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

- **Nuisances** : une partie de la zone UA est concernée par les zones de bruit délimitées de part et d'autre de la voie ferrée Tours-Nantes et de l'A85.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone UA est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques. A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Patrimoine communal** : conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007, il est rappelé que, sur l'ensemble du territoire communal, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumis à permis de démolir.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home,
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du.....
- conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007, tout travaux ayant pour effet de détruire ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumis à permis de démolir.

Dans la zone UA :

- sous réserve éventuelle des prescriptions du PPRI Val de Bréhémont/Langeais (zone UA_i),
- sous réserve, dans le secteur désigné OAP-1, de respecter les principes d'aménagement et de programmation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP spécifique « Prise en compte et valorisation du Val de Loire UNESCO » figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UA1 ainsi que, sous conditions, les constructions et installations suivantes :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la

législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 200m² (surface existante et éventuelles extensions).
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

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

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Les voiries nouvelles devront présenter une largeur minimale d'emprise de 4,5 mètres (hors éventuelles bandes de stationnement aménagées au sein de cette emprise).

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

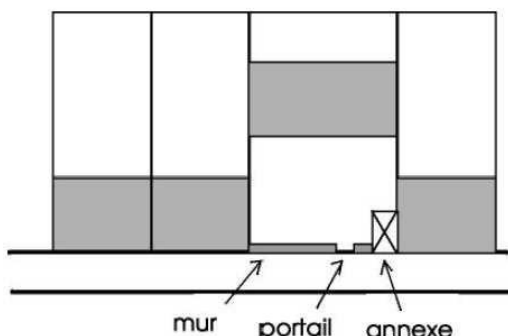
La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées, pour leur façade ou leur pignon :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la façade sur rue, aucune marge de recul n'étant alors imposé pour la partie située en retrait de l'alignement),

- soit en retrait de l'alignement dès lors qu'une continuité visuelle de la rue est assurée par un ou plusieurs éléments tels que constructions (principales ou annexes), portails, clôtures conformes à l'article 11 du présent règlement, etc., ces éléments pouvant être utilisés conjointement.



Les constructions secondaires et annexes peuvent s'implanter soit en respectant la règle définie ci-dessus soit en arrière des constructions principales.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- aux extensions, surélévations ou annexes accolées (garage, auvent, vérandas...) prenant appui sur un bâtiment existant et respectant l'alignement de la construction existante,
- aux constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés et nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement...) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimal d'1 mètre dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

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

- *En bordure de voie*
Les constructions, implantées dans une bande de 20 mètres comptée depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, doivent être édifiées :
 - soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
 - soit sur une seule limite latérale dès lors qu'un retrait minimal d'1,90 mètre est respecté par rapport à l'autre limite latérale.
- *Sur les arrières de la parcelle*
Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent s'implanter :
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait des limites séparatives dès lors qu'une distance d'1,90 mètre est respectée par rapport aux limites.
- *Autres dispositions*
Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :
 - aux secteurs soumis au risque d'inondation (zone UA_i) au sein desquels

l'implantation sur une limite séparative n'est pas imposé dès lors qu'un retrait minimal d'1,90 mètre est respecté par rapport à la limite,

- aux extensions, surélévation et réhabilitation du bâti existant situé à moins d'1,90 mètre d'une limite séparative à la date d'approbation du P.L.U. dès lors que ces travaux ne conduisent pas à réduire le retrait existant, sauf s'ils contribuent à une implantation finale de la construction sur la limite séparative,
- aux constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés et nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement...) qui peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'une ou des limites en respectant un retrait minimal d'1,90 mètre dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Dans le secteur UA_i, pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire du val de Langeais-Bréhémont, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage/acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1- Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage/acrotère.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur et dans le cadre d'une reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 6,5 mètres au faîtage.

2- Hauteur relative

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës. Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

3- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les citernes de gaz comprimé ou contenant d'autres combustibles à usage domestique doivent être enterrées ou être rendus invisibles depuis l'espace public. Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

11.2 Immeubles existants

Les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

11.3 Volumes et terrassements

Tout projet de construction doit s'adapter au relief du terrain :

- *Pente peu perceptible (<5%)*

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,5 mètre.

➤ *Terrain en pente (>5%)*

L'adaptation à la configuration du terrain doit être réalisée en déblai, éventuellement par redans.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus d'1 mètre le niveau du terrain naturel

En cas de très forte pente, la hauteur du niveau de plancher par rapport au terrain naturel au droit de la construction pourra être plus importante, si le parti architectural lié au terrain le justifie.

11-4 Echelle architecturale - Expression des façades

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales, portes de garage...).
- L'emploi à nu de matériau destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings...) est interdit.
- Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :
 - les enduits de la teinte du tuffeau clair de Touraine et de teinte sable et chaux faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée. Les enduits à relief accusé dits tyroliens ou mouchetés et, d'une manière générale, les enduits bosselés, sont interdits.
 - les parements de pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutées au nu de cette pierre.
 - les murs en moellons de pierre locales. Lorsque le chaînage d'angle ressort par rapport à la façade, et si la façade est en moellons, l'enduit doit être couvrant. Lorsque le chaînage d'angle est au même niveau que le reste de la façade, les joints seront réalisés à fleur de tête de moellons (non couvrants).
 - le bois ou tout autre matériau renouvelable, éventuellement peints conformément aux couleurs de la pierre traditionnelle locale.

11-5 Parties supérieures des constructions - toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en conformité avec les toits environnants et avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures des constructions seront couvertes :

- soit en ardoise ou matériaux similaires teintés dans la masse à pose droite, de format maximum 32 cm x 22 cm,
- soit en petite tuile plate ou matériaux similaires, respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m²,
- soit par une toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales,
- soit en zinc brut ou un matériau similaire,
- soit, et seulement pour les bâtiments d'activités, de matériaux de substitution (bac acier, bardeaux...) de couleur bois, gris foncé ou ardoise.

Hors toitures-terrasses/acrotères et toitures végétalisées, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.

Pour les annexes attenantes à une construction et dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

Les débords de toiture sont interdits s'ils sont supérieurs à 10 cm.

11-6 Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées en partie basse de toiture. Elles seront donc dans le plan de façade ou à proximité.

Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre. Les ouvertures doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

11-7 Capteurs solaires et vérandas/verrières

L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe UA11-1 alinéa 1.

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de couleurs (couleurs neutres, foncées, ou identiques au bâtiment d'appui).

Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle fait partie intégrante du projet.

Les dispositions des paragraphes 11.4 et 11.5 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas/verrières et/ou de mise en place de capteurs solaires.

11-8 Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux de construction que par leur proportion. Le recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les murs doivent être :

- soit en enduit de la teinte du tuffeau clair de Touraine faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- soit en pierre de la teinte du tuffeau clair de Touraine avec des joints de la couleur de la pierre utilisée et exécutées au nu de cette pierre,
- soit en moellons de pierres locales.

➤ Sur voie publique, la clôture doit être composée d'un mur, qui peut être :

- soit un mur bahut ou à redans si le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. Dans ce cas, la hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres.

- soit un mur plein droit ou à redans si le terrain est en pente d'une hauteur minimale de 1,2 mètre et maximale de 2 mètres.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être en harmonie avec celles auxquelles elle se raccorde.

- En limite séparative, la clôture ne doit pas excéder une hauteur de 2 mètres.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements hors des voies publiques soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Le nombre de places à réaliser doit être en cohérence avec la destination et l'importance de l'opération projetée, en tenant compte des contraintes liées à la configuration et à la surface des terrains concernés par le projet.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas renforcées.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération tant dans la vallée que sur le plateau.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

Au sein de la zone UB, plusieurs secteurs de densification sont identifiés sur les plans de zonage par une dénomination particulière (secteur OAP-1 à OAP-5).

La zone UB comprend également un sous-secteur :

- le **secteur UBi** couvrant les secteurs de la zone UB, concernés par le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) vals de Bréhémont/Langeais.
- le **secteur UBm** couvrant les portions de la zone UB concernées par une servitude radioélectrique susceptible d'en interdire la constructibilité ou de la soumettre à conditions.

■ Destination de la zone

Elle est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales, commerciales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement,
- Permettre une diversité et une mixité de l'habitat,
- Conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer,
- Multiplier les relations et connexions avec les autres secteurs de l'agglomération,
- Optimiser le potentiel bâti de ces espaces en ne faisant pas obstacle à leur densification.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone UB (indiquée « i ») est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi Val de Bréhémont – Langeais. Pour ce secteur, il est nécessaire de consulter le règlement du PPRi annexé, qui se surajoute à celui du PLU et qui peut avoir des

incidences sur la constructibilité en fonction du niveau d'aléa (emprise au sol, possibilités d'extension, etc.)

La zone UB est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

De plus, cette zone peut ponctuellement présenter des risques d'éboulement de terrains, en pied de coteau, dus à des effondrements de ces coteaux ou de zones sous-cavées.

Enfin, une partie de la zone UB est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à fort). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

Une portion de la zone UB est concernée par les périmètres de protection le long du gazoduc Fondettes-Langeais. Les mesures de protection mentionnées dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

- **Nuisances** : une partie de la zone UB est concernée par les zones de bruit délimitées de part et d'autre de la voie ferrée Tours-Nantes et de l'A85.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone UB est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques. A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Patrimoine communal** : conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007, il est rappelé que, sur l'ensemble du territoire communal, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumis à permis de démolir.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 10% de l'emprise au sol des constructions existantes sont toutefois autorisés.

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007, tout travaux ayant pour effet de détruire ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumis à permis de démolir.

Dans la zone UB :

- sous réserve éventuelle des prescriptions du PPRI Val de Bréhémont/Langeais (secteur UBi),
- sous réserve, pour les secteurs situés dans les zones de dangers du gazoduc identifiées sur les plans de zonage, de respecter les mesures de protection mentionnées dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées,

- sous réserve, pour le secteur UBm, de l'application des règles inhérentes à l'existence d'une servitude radioélectrique,
- sous réserve, dans les secteurs OAP-1 à OAP-5 et OAP-11, de respecter les principes d'aménagement et de programmation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- sous réserve, dans le secteur identifié au titre de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme, d'une démolition des constructions préalablement à la délivrance de tout permis de construire,
- sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP spécifique « Prise en compte et valorisation du Val de Loire UNESCO » figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UB1 ainsi que, sous conditions, les constructions et installations suivantes :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 200m² (surface existante et éventuelles extensions).
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

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

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'accès sur RD n°34 peut être possible dans les conditions suivantes : pour les terrains donnant sur cette voie, l'accès doit être soit établi sur une autre voie, soit aménagé avec l'accès d'autres constructions (accès commun, accès regroupé...).

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Les voiries nouvelles devront présenter une largeur minimale d'emprise de 4,5 mètres (hors éventuelles bandes de stationnement aménagées au sein de cette

emprise).

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les aménagements permettant d'assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en assurant leur dimensionnement à la capacité d'absorption globale du terrain,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la façade), pour leur façade ou leur pignon :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
- soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à cet alignement.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux extensions, surélévations ou annexes accolées (garage, auvent, vérandas...) prenant appui sur un bâtiment existant et respectant l'alignement de la construction existante.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal d'1,90 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- aux secteurs soumis au risque d'inondation (secteur UBi) au sein desquels l'implantation sur une limite séparative n'est pas imposé dès lors qu'un retrait minimal d'1,90 mètre est respecté par rapport à la limite,
- aux extensions, surélévation et réhabilitation du bâti existant situé à moins d'1,90 mètre d'une limite séparative à la date d'approbation du P.L.U. dès lors que ces travaux ne conduisent pas à réduire le retrait existant, sauf s'ils contribuent à une implantation finale de la construction sur la limite séparative.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Dans le secteur UBi, pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire du val de Langeais-Bréhémont, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage/acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1- Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage/acrotère.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur et dans le cadre d'une reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 6,5 mètres au faîtage.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les citernes de gaz comprimé ou contenant d'autres combustibles à usage domestique doivent être enterrées ou être rendus invisibles depuis l'espace public.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

11.2 Bâti ancien antérieur aux années 50

Les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien (ordonnancement et rythme des façades ; proportion des ouvertures, plus hautes que larges ; spécificités des toitures, etc.) ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus. Une ouverture vers la modernité est permise lorsque celle-ci doit permettre d'améliorer la performance énergétique et dès lors qu'elle contribue à une valorisation urbaine et paysagère.

11.3 Volumes et terrassements

Tout projet de construction doit s'adapter au relief du terrain :

➤ *Pente peu perceptible (<5%)*

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,5 mètre.

➤ *Terrain en pente (>5%)*

L'adaptation à la configuration du terrain doit être réalisée en déblai, éventuellement par redans.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus d'1 mètre le niveau du terrain naturel

En cas de très forte pente, la hauteur du niveau de plancher par rapport au terrain naturel au droit de la construction pourra être plus importante, si le parti architectural lié au terrain le justifie.

11-4 Echelle architecturale - Expression des façades

➤ L'emploi à nu de matériau destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings...) est interdit.

➤ Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de la teinte du tuffeau clair de Touraine et de teinte sable et chaux faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée. Une coloration deux tons avec une teinte différente pour l'encadrement des ouvertures et des soubassements, ou un pan de mur d'une autre couleur que celle de la façade principale peut être autorisée. Le second ton plus soutenu s'appliquera sur une surface limitée à 30% de la surface des façades. Les enduits à relief accusé dits tyroliens ou mouchetés et, d'une manière générale, les enduits bosselés, sont interdits.

- les parements de pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutées au nu de cette pierre.

- les murs en moellons de pierre locales. Lorsque le chaînage d'angle ressort par rapport à la façade, et si la façade est en moellons, l'enduit doit être couvrant. Lorsque le chaînage d'angle est au même niveau que le reste de la façade, les joints seront réalisés à fleur de tête de moellons (non couvrants).

- le bois ou tout autre matériau renouvelable, éventuellement peints conformément aux couleurs de la pierre traditionnelle locale.

- En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activités :
 - les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige,
 - les bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé, gris-beige ou gris soutenu.

11-5 Parties supérieures des constructions - toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en conformité avec les toits environnants et avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures des constructions seront couvertes :

- soit en ardoise ou matériaux similaires teintés dans la masse à pose droite, de format maximum 32 cm x 22 cm,
- soit en petite tuile plate ou matériaux similaires, respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m²,
- soit par une toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales,
- soit en zinc brut ou un matériau similaire,
- soit, et seulement pour les bâtiments d'activités, de matériaux de substitution (bac acier, bardeaux...) de couleur bois, gris foncé ou ardoise.

Les toitures plates/terrasses ou à un seul pan, peuvent être autorisés :

- pour une portion de la construction, une extension ou une annexe accolée, dans une limite de 30% maximum de l'emprise au sol globale de la construction,
- pour les annexes non accolés d'une emprise au sol inférieure à 20m².

Hors toitures-terrasses/acrotères et toitures végétalisées, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.

Les débords de toiture sont interdits s'ils sont supérieurs à 10 cm.

11-6 Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées en partie basse de toiture. Elles seront donc dans le plan de façade ou à proximité.

Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre. Les ouvertures doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

11-7 Capteurs solaires et vérandas/verrières

L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas/verrières (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe UA11-1 alinéa 1.

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de couleurs (couleurs neutres, foncées, ou identiques au bâtiment d'appui).

Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle fait partie intégrante du projet.

Les dispositions des paragraphes 11.4 et 11.5 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas/verrières et/ou de mise en place de capteurs solaires.

11-8 Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux de construction que par leur proportion. Elles doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes dès lors que celles-ci sont de qualité (murs enduits, panneaux rigides, bois peint, etc.)

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment gris pleins et préfabriqués ou de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels maçonnés existants devront être préservés. La démolition d'une portion d'un mur traditionnel situé à l'alignement d'une voie ou emprise publique est possible pour la création d'un accès à une parcelle ou pour implanter une construction à l'alignement de la voie en lieu et place du mur traditionnel.

➤ En limite de voie et d'emprise publique

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur enduit ou en pierre locale d'une hauteur maximale d'1,6 mètre (côté rue). Dans le cadre d'un mur enduit, sa teinte devra être identique à celle de la construction principale et en harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre et surmonté, dans une limite de hauteur supplémentaire de 0,6 m, :
 - d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuya, cupressus, etc.) est interdit.

➤ En limites séparatives

Les clôtures doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel. Dans le cas de clôtures opaques (murs pleins, panneaux non ajourés, etc.), celles-ci doivent être limitées à un linéaire permettant de préserver l'intimité de certains espaces extérieurs situés dans le prolongement de l'habitation (terrasses, etc.)

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements hors des voies publiques soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Pour le logement :

- 1 place de stationnement par logement pour les logements financés par un

prêt aidé de l'Etat et pour les logements collectifs,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements individuels.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 Talus végétalisés protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les talus végétalisés figurant aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Toute suppression partielle ou totale de la végétation présente sur les talus est interdite sauf si elle rendue nécessaire par l'état sanitaire des arbres et sous condition d'une replantation sur place des arbres supprimés par des essences cohérentes avec celles observées dans la vallée du Breuil.

La protection ne fait pas obstacle aux opérations courantes d'entretien.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas renforcées.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

GENERALITES

■ Caractère et destination de la zone

La **zone UC** est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation d'activités économiques du territoire.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

La zone UC comprend également un sous-secteur :

- le **secteur UCi** couvrant les secteurs de la zone UC, concernés par le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) vals de Bréhémont/Langeais.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- permettre l'implantation et l'extension des activités autorisées dans la zone à condition que celles-ci ne portent pas atteinte au paysage environnant
- encourager la réalisation d'architecture de qualité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone UC (indiquée « i »)) est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi Val de Bréhémont – Langeais. Pour ce secteur, il est nécessaire de consulter le règlement du PPRi annexé, qui se surajoute à celui du PLU et qui peut avoir des incidences sur la constructibilité en fonction du niveau d'aléa (emprise au sol, possibilités d'extension, etc.)

La zone UC est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, une partie de la zone UC est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à fort). Au sein de la zone UC, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

- **Nuisances** : une partie de la zone UC est concernée par les zones de bruit délimitées de part et d'autre de la voie ferrée Tours-Nantes.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone UC est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques. A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Patrimoine communal** : conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007, il est rappelé que, sur l'ensemble du territoire communal, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumis à permis de démolir.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UC, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de chaque zone.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home,
- Les aires de jeux ou de sports,
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007, tout travaux ayant pour effet de détruire ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumis à permis de démolir.

Dans la zone UC :

- sous réserve éventuelle des prescriptions du PPRI Val de Bréhémont/Langeais (zone UCi),
- sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP spécifique « Prise en compte et valorisation du Val de Loire UNESCO » figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UC1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La largeur des nouveaux accès sera de 5 mètres minimum.

La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD 952, 953 et 34 est interdite.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnection totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau des eaux usées d'origine industrielle peut être, dans le cadre d'une convention signée entre le pétitionnaire et le responsable du réseau, soumis à un prétraitement .

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et leur traitement (exemple : séparateur d'hydrocarbures)
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 34,

- en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux constructions techniques liées aux divers réseaux ainsi qu'aux constructions existantes, qui ne respectent pas les reculs évoqués ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Pour la zone Actiloire, en bordure de la RD 34, aucun stationnement ou aire de stockage de matériaux ne sera réalisé entre cette voie et les bâtiments de la zone d'activités. Ces installations seront prévus sur les autres façades du bâti, à l'intérieur de la zone.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

La suppression de ce retrait et l'implantation sur une limite séparative peut être autorisée dès lors que des dispositifs de lutte contre la propagation du feu (murs coupe-feu) sont mis en place.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux constructions techniques liées aux divers réseaux ainsi qu'aux constructions existantes, qui ne respectent pas les reculs évoqués ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur UCi, pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire du val de Langeais-Bréhémont, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage/acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux silos, cheminées ou autres installations spécifiques nécessaires à la construction.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

B) Volumes

Afin d'éviter des grands volumes monotones, les bâtiments importants feront l'objet de « coupures » (variations de formes architecturales, différences d'aspect).

C) Toitures

Les toitures apparentes doivent être de teinte gris foncé ou gris ardoise. Dans tous les cas, sont interdits :

- les matériaux brillants,
- la tôle galvanisée,
- la couleur rouge vis dans tous les produits en terre cuite,
- le modèle de tuile en losange.

D) Façades

Elles doivent être discrètes et s'intégrer, par des couleurs sombres, à l'environnement naturel. Les enduits et peintures blanc ou de tonalités très claires sont interdits.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les parpaings apparents non décoratifs,
- les imitations grossières de matériaux naturels,
- les tôles galvanisées sans pré-laquage.

11.2 Aménagement des abords des constructions*A) Clôtures*

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

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales à feuillage non persistant.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,5 mètres.

B) Surfaces libres et aires de stockage

L'ensemble des superstructures, des plantations et des parties de terrain libres devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient nullement altérés.

C) Installations diverses

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements industriels et artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les entrepôts, Il n'est imposé aucune obligation en matière de création d'aires de stationnement
- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées (bandes enherbées, haies, arbustes, arbres...).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas renforcées.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Les zones 1AUh sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation et identifiées par une dénomination particulière (secteur OAP-6, OAP-7, OAP-8).

Sauf lorsque le règlement le précise, les règles édictées ci-après s'appliquent indistinctement pour l'ensemble des zones 1AUh.

■ Destination de la zone

La zone 1AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour chaque secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone 1AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Une partie de la zone 1AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone 1AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

Une portion de la zone 1AUh est concernée par les périmètres de protection le long du gazoduc Fondettes-Langeais. Les mesures de protection mentionnées dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité

des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

- **Monuments Historiques** : une partie de la zone 1AUh est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques. A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 1AUh, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUh2.

ARTICLE 1AUh 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

Si la réalisation de l'opération est envisagée par tranches, la voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AUh :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

Sont autorisés dans les zones 1AUh sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur (OAP-6 à OAP-8),
- de respecter les dispositions de l'OAP spécifique « Prise en compte et valorisation du Val de Loire UNESCO » figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes et programmes minimaux adoptés dans les orientations d'aménagement et de programmation
- Les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux,

- Les constructions à usage d'artisanat dont l'activité est compatible avec la proximité de zones habitées et sous réserve d'être liée à une habitation présente dans la zone,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les aires de jeux ou de loisirs et l'aménagement d'espaces publics de convivialité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

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

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'accès sur la RD n°34 peut être possible dans les conditions suivantes : pour les terrains donnant sur cette voie, l'accès doit être soit établi sur une autre voie, soit aménagé avec l'accès d'autres constructions (accès commun, accès regroupé...).

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Les voiries nouvelles devront présenter une largeur minimale d'emprise de 4,5

mètres (hors éventuelles bandes de stationnement aménagées au sein de cette emprise).

ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les aménagements permettant d'assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en assurant leur dimensionnement à la capacité d'absorption globale du terrain,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la façade), pour leur façade ou leur pignon :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
- soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à cet alignement.

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal d'1,90 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage/acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1- Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage/acrotère.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 6,5 mètres au faîtage.

Dispositions particulières applicables dans la zone 1AUh des Blais Nord (OAP-8) exclusivement :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage (dans le cas d'une toiture en pente)
- 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 6,5 mètres au faîtage.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les citernes de gaz comprimé ou contenant d'autres combustibles à usage domestique doivent être enterrées ou être rendus invisibles depuis l'espace public.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

11.2 Volumes et terrassements

Tout projet de construction doit s'adapter au relief du terrain :

➤ Pente peu perceptible (<5%)

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,5 mètre.

➤ Terrain en pente (>5%)

L'adaptation à la configuration du terrain doit être réalisée en déblai, éventuellement par redans.

Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus d'1 mètre le niveau du terrain naturel

En cas de très forte pente, la hauteur du niveau de plancher par rapport au terrain naturel au droit de la construction pourra être plus importante, si le parti architectural lié au terrain le justifie.

11-3 Echelle architecturale - Expression des façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings...) est interdit.
- Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :
 - les enduits de la teinte du tuffeau clair de Touraine et de teinte sable et chaux faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée. Une coloration deux tons avec une teinte différente pour l'encadrement des ouvertures et des soubassements, ou un pan de mur d'une autre couleur que celle de la façade principale peut être autorisée. Le second ton plus soutenu s'appliquera sur une surface limitée à 30% de la surface des façades. Les enduits à relief accusé dits tyroliens ou mouchetés et, d'une manière générale, les enduits bosselés, sont interdits.
 - les parements de pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutées au nu de cette pierre.
 - les murs en moellons de pierre locales. Lorsque le chaînage d'angle ressort par rapport à la façade, et si la façade est en moellons, l'enduit doit être couvrant. Lorsque le chaînage d'angle est au même niveau que le reste de la façade, les joints seront réalisés à fleur de tête de moellons (non couvrants).
 - le bois ou tout autre matériau renouvelable, éventuellement peints conformément aux couleurs de la pierre traditionnelle locale.
- En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activités :
 - les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige,
 - les bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé, gris-beige ou gris soutenu.

11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en conformité avec les toits environnants et avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures des constructions seront couvertes :

- soit en ardoise ou matériaux similaires teintés dans la masse à pose droite, de format maximum 32 cm x 22 cm,
- soit en petite tuile plate ou matériaux similaires, respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m²,
- soit par une toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales,
- soit en zinc brut ou un matériau similaire,
- soit, et seulement pour les bâtiments d'activités, de matériaux de substitution (bac acier, bardeaux...) de couleur bois, gris foncé ou ardoise.

Les toitures plates/terrasses ou à un seul pan, peuvent être autorisées :

- pour une portion de la construction, une extension ou une annexe accolée, dans une limite de 30% maximum de l'emprise au sol globale de la construction,
- pour les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 20m².

Hors toitures-terrasses/acrotères et toitures végétalisées, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.

Les débords de toiture sont interdits s'ils sont supérieurs à 10 cm.

11-5 Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes doivent être réalisées en partie basse de toiture. Elles seront donc dans le plan de façade ou à proximité.

Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre. Les ouvertures doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés dans le plan de la toiture.

11-6 Capteurs solaires et vérandas/verrières

L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas/verrières (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe UA11-1 alinéa 1.

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de couleurs (couleurs neutres, foncées, ou identiques au bâtiment d'appui).

Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle fait partie intégrante du projet.

Les dispositions des paragraphes 11.4 et 11.5 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas/verrières et/ou de mise en place de capteurs solaires.

11-7 Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux de construction que par leur proportion. Elles doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes dès lors que celles-ci sont de qualité (murs enduits, panneaux rigides, bois peint, etc.)

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment gris pleins et préfabriqués ou de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels maçonnés existants devront être préservés. La démolition d'une portion d'un mur traditionnel situé à l'alignement d'une voie ou emprise publique est possible pour la création d'un accès à une parcelle ou pour implanter une construction à l'alignement de la voie en lieu et place du mur traditionnel.

➤ En limite de voie et d'emprise publique

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur enduit ou en pierre locale d'une hauteur maximale d'1,6 mètre (côté rue). Dans le cadre d'un mur enduit, sa teinte devra être identique à celle de la construction principale et en harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre et surmonté, dans une

limite de hauteur supplémentaire de 0,6 m, :

- d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.)
- d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuya, cupressus, etc.) est interdit.

➤ En limites séparatives

Les clôtures doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel. Dans le cas de clôtures opaques (murs pleins, panneaux non ajourés, etc.), celles-ci doivent être limitées à un linéaire permettant de préserver l'intimité de certains espaces extérieurs situés dans le prolongement de l'habitation (terrasses, etc.)

ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements hors des voies publiques soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour le logement :

- 1 place de stationnement par logement pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les logements collectifs,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements individuels.

ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

Les prescriptions végétales mentionnées dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas renforcées.

ARTICLE 1AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prendre en compte la possibilité de se raccorder à un réseau haut débit, ou à en créer l'accès au besoin.

En l'absence de desserte lors de la réalisation de l'opération, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques à haute performance.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUc

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUc comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation d'activités économiques à court et moyen terme.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

La zone 1AUc est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation et identifiée par une dénomination particulière (secteur OAP-9).

■ Destination de la zone

La zone 1AUc doit répondre aux impératifs de développement économique de la commune en vue de conforter la polarité économique de Cinq Mars la Pile parallèlement au développement du parc d'habitat.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone 1AUc est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Une partie de la zone 1AUc est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen à fort). Au sein de la zone 1AUc, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

- **Patrimoine communal** : conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007, il est rappelé que, pour l'ensemble du bâti communal, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumis à permis de démolir.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUc 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 1AUc, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUc2.

ARTICLE 1AUc 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

Si la réalisation de l'opération est envisagée par tranches, la voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans les zones 1AUc :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement ultérieur de la zone.

Sont autorisés dans la zone 1AUc sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur (OAP-9),
- de respecter les dispositions de l'OAP spécifique « Prise en compte et valorisation du Val de Loire UNESCO » figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage de bureaux, commerciales, de services, d'entrepôts, d'artisanat ou d'industrie,
- Les aires de stationnement ouvertes au public pour lesquelles une mutualisation est fortement souhaitée.
- Les aires de dépôt de véhicules liées à une activité présente et autorisée dans la zone,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La largeur des nouveaux accès sera de 5 mètres minimum.

La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis la RD 34 est interdite.

3.2- Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

ARTICLE 1AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et

industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau des eaux usées d'origine industrielle peut être, dans le cadre d'une convention signée entre le pétitionnaire et le responsable du réseau, soumis à un prétraitement.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et leur traitement (exemple : séparateur d'hydrocarbures)
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 34,
- en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux constructions techniques liées aux divers réseaux.

ARTICLE 1AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

La suppression de ce retrait et l'implantation sur une limite séparative peut être autorisée dès lors que des dispositifs de lutte contre la propagation du feu (murs coupe-feu) sont mis en place.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux constructions techniques liées aux divers réseaux.

ARTICLE 1AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUc 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage/acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, dans le secteur identifié sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP-10)
- 20 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sur le reste de la zone.

2- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux

silos, cheminées ou autres installations spécifiques nécessaires à la construction.

ARTICLE 1AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

B) Volumes

Afin d'éviter des grands volumes monotones, les bâtiments importants feront l'objet de « coupures » (variations de formes architecturales, différences d'aspect).

C) Toitures

Les toitures apparentes doivent être de teinte gris foncé ou gris ardoise. Dans tous les cas, sont interdits :

- les matériaux brillants,
- la tôle galvanisée,
- la couleur rouge vis dans tous les produits en terre cuite,
- le modèle de tuile en losange.

D) Façades

Elles doivent être discrètes et s'intégrer, par des couleurs sombres, à l'environnement naturel. Les enduits et peintures blanc ou de tonalités très claires sont interdits.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les parpaings apparents non décoratifs,
- les imitations grossières de matériaux naturels,
- les tôles galvanisées sans pré-laquage.

11.2 Aménagement des abords des constructions

A) Clôtures

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

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales à feuillage non persistant.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,5 mètres.

B) Surfaces libres et aires de stockage

L'ensemble des superstructures, des plantations et des parties de terrain libres devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient nullement altérés.

C) Installations diverses

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE 1AUc12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements industriels et artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les entrepôts, Il n'est imposé aucune obligation en matière de création d'aires de stationnement
- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus

grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes
;

ARTICLE 1AUc 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Aménagements des zones de recul par rapport aux voies

En bordure de la RD 34, la zone non construite entre la voie et la construction devra être préservée de toute aire de stationnement ou de stockage de matériaux.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées (bandes enherbées, haies, arbustes, arbres...).

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haie) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme.

Tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires aux activités économiques implantées dans la zone ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront également être autorisés en vue de permettre la création d'ouvertures visuelles sur les bâtiments d'activités

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUc 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas renforcées.

ARTICLE 1AUc 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Elle est découpée en plusieurs secteurs :

- le **secteur 2AUc** destiné à l'urbanisation à vocation d'activités économiques,
- le **secteur 2AUco** destiné à l'urbanisation à vocation d'activités commerciales et tertiaires.

■ Objectifs de la zone

La zone 2AU doit permettre à la commune de répondre à ses besoins de développement à long terme, tout en assurant, grâce à un échelonnement dans le temps, une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espaces.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment s'ils doivent permettre d'assurer un niveau de desserte suffisant de la zone en vue de son urbanisation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementée.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cadre de constructions techniques nécessaires à l'urbanisation de la zone, une implantation est par ailleurs autorisée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou suivant un retrait minimal d'1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

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

Les constructions techniques non implantées sur les limites séparatives doivent respecter un retrait minimal de 1,4 mètre par rapport à ces limites

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET
PAYSAGERES**

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementée

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementée

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- le **secteur Ap** couvrant les secteurs à vocation agricole strictement inconstructibles y compris pour les bâtiments liés ou nécessaires à une activité agricole
- le **secteur Ai** couvrant les secteurs de la zone A, concernés par le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) vals de Bréhémont/Langeais.

■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone A (indiquée « i ») est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) Val de Bréhémont – Langeais. Pour ce secteur, il est nécessaire de consulter le règlement du PPRI annexé, qui se surajoute à celui du PLU et qui peut avoir des incidences sur la constructibilité en fonction du niveau d'aléa (emprise au sol, possibilités d'extension, etc.).

La zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

De plus, cette zone peut ponctuellement présenter des risques d'éboulement de terrains, en pied de coteau, dus à des effondrements de ces coteaux ou de zones sous-cavées.

Enfin, une partie de la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à fort). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

Une portion de la zone A est concernée par les périmètres de protection le long du gazoduc Fondettes-Langeais. Les mesures de protection mentionnées dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

- **Nuisances** : une partie de la zone A est concernée par les zones de bruit délimitées de part et d'autre de la voie ferrée Tours-Nantes et de l'A85.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone A est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques. A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Patrimoine communal** : conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007, il est rappelé que, sur l'ensemble du territoire communal, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumis à permis de démolir.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics et réseaux existants ou prévus,
- pour les terrains situés en zone inondable (secteur Ai), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation de la Loire Val de Langeais-Bréhémont,
- dans le cadre d'une démolition ou de travaux conduisant à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, du dépôt d'un permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007,
- de respecter les dispositions de l'OAP spécifique « Prise en compte et valorisation du Val de Loire UNESCO » figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Sont autorisés dans la zone A exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
 - aux aménagements et installations autorisés dans la zone,
 - à l'abreuvement des animaux,
 - à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres

comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),

- Les constructions destinées aux bureaux dès lors :
 - qu'elles sont nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximum de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
 - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions d'habitation existantes à condition que cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitat ou touristique sous réserve que :
 - le bâtiment susceptible de changer de destination est situé à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,
 - le bâtiment présente une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
 - le bâtiment présente une emprise au sol minimale de 80m²,
 - il existe au moins une habitation à moins de 50 mètres du bâtiment faisant l'objet du changement de destination,
 - le bâtiment soit localisé hors de toute zone soumise au risque d'inondation,
 - le bâtiment soit, préalablement au changement de destination,

desservi par des voies et réseaux suffisants,

- le changement de destination obtienne l'accord de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. ou la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une ou plusieurs habitations existantes.

Sont autorisés dans le secteur Ap exclusivement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et que leur implantation et aspect contribuent au mieux à leur intégration dans le paysage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2 Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cependant, s'il existe déjà un réseau d'assainissement collectif, les constructions qui le requièrent sont obligées de s'y raccorder.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté en vigueur relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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

4.4 Autres réseaux

Dans le cas de réseaux souterrains, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A85, sauf pour les constructions explicitement mentionnées à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, pour lesquelles une implantation plus proche de la voie pourra être admise à condition qu'il n'y ait pas de risque pour la sécurité routière,
- 75 mètres de l'axe des RD952, 953 et 48 (voies à grande circulation) sauf pour les constructions explicitement mentionnées à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, pour lesquelles une implantation plus proche de la voie pourra être admise à condition qu'il n'y ait pas de risque pour la sécurité routière,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation

automobile.

6.2 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la surélévation, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

L'implantation par rapport aux voies des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles d'implantation

Les constructions non implantées en limites séparatives doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

7.2 Implantations différentes

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à la réfection, la surélévation, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les reculs explicités ci-avant.

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les règles d'emprise au sol mentionnées au sein de l'article 2.

Dans le secteur Ai, pour les terrains situés en zone inondable), il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire du val de Langeais-Bréhémont, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage ou acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.1 Hauteur maximale

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Pour les annexes non accolées à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale ne peut excéder 10,5 mètres au faîtage/acrotère.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant ou de changement de destination d'un bâtiment excédant déjà cette hauteur.

10.2 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. ainsi qu'aux éléments de grande hauteur indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles (silos, etc.).

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les citernes de gaz comprimé ou contenant d'autres combustibles à usage domestique doivent être enterrées ou être rendus invisibles depuis l'espace public.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

11-2 Immeubles existants

Les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

11-3 Volumes et terrassements

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

Sauf dans le cas de constructions soumises à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation (PPRI Val de Langeais-Bréhémont), le niveau de plancher du bâtiment doit se situer au plus près du niveau du terrain naturel (20 cm maximum)

11-4 Echelle architecturale - Expression des façades

a) Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Soubassements et façades des constructions doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

L'emploi à nu de matériau destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour les habitations et leurs annexes :

- les enduits talochés de la teinte du tuffeau clair de Touraine. Les enduits à relief accusé dits tyroliens ou mouchetés et, d'une manière générale, les enduits bosselés, sont interdits.
- les parements de pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutées au nu de cette pierre.
- les murs en moellons de pierre locales. Lorsque le chaînage d'angle ressort par rapport à la façade, et si la façade est en moellons, l'enduit doit être couvrant. Lorsque le chaînage d'angle est au même niveau que le reste de la façade, les joints seront réalisés à fleur de tête de moellons (non couvrants).

- le bois ou tout autre matériau renouvelable, éventuellement peints conformément aux couleurs de la pierre traditionnelle locale ou approchantes.

b) Pour les constructions à usage agricole

Les éventuels bardages métalliques ou bois seront traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant et une teinte foncée est fortement recommandée pour garantir une meilleure insertion dans le paysage.

11-5 Parties supérieures des constructions - toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en conformité avec les toits environnants et avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

a) Pour les constructions à usage d'habitation

La couverture des constructions à usage d'habitation doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement proche de la construction à réaliser.

Dans le cadre d'une restauration, celle-ci devra être réalisée en conformité avec les matériaux originellement utilisés sur la construction.

Les toitures doivent comporter au moins deux pans sauf dans le cas de toitures végétalisées. Les extensions de bâtiments existants en « appentis » et les annexes de moins de 4 mètres de largeur de pignon, sont autorisées à n'avoir qu'un seul pan.

Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes :

- d'ardoise ou matériaux similaires, teintées dans la masse de format maximum 40 cm x 24 cm
- de petites tuile plates traditionnelles ou matériaux similaires, de teinte brune uniforme, – au moins 50 au m²,
- de tuiles canal de terre cuite (tige de botte),
- par une toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales.

b) Pour les annexes à l'habitation, les matériaux autorisés seront soit identiques à ceux de la construction principale à laquelle elles se rattachent soit des matériaux de substitution (bac-acier, fibro-ciment, bardeaux d'asphalte, etc.) de couleur gris foncé ou gris-ardoise.

c) Pour les bâtiments à usage d'activité agricole, sont autorisés des matériaux dont l'aspect brillant éventuel sera masqué.

11-6 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.4 et 11.5 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas, verrières et/ou de mise en place de capteurs solaires.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
Il est exigé a minima deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.
Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme.
Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.
Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors haies plantées en pourtour du site de l'exploitation).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas renforcées.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas règlementées.

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur Np1** destiné à couvrir et protéger strictement les secteurs naturels les plus sensibles du territoire caractérisés par leur rattachement au réseau européen NATURA 2000 (et son secteur inondable Np1i concerné par le PPRi Val de Bréhémont/Langeais),
- le **secteur Np2** destiné à couvrir et protéger les autres secteurs naturels ou forestiers de la commune (et son secteur inondable Np2i concerné par le PPRi Val de Bréhémont/Langeais),
- le **secteur Nei** destiné à couvrir les espaces naturels à vocation d'équipements publics et de loisirs et concerné par le PPRi Val de Bréhémont/Langeais),
- le **secteur Nb**, destiné à couvrir les ensembles bâtis et paysages patrimoniaux et remarquables du territoire, (et son secteur inondable Nbi concerné par le PPRi Val de Bréhémont/Langeais),
- le **secteur Nt** destiné à couvrir les secteurs du coteau de la Loire caractérisé par des boisements en ligne de crête et des caves, aménagées ou non, creusées dans le coteau. Ce secteur présente une forte sensibilité au risque de mouvements de terrain et doit conduire préalablement à tout travaux à la réalisation de mesures et sondages destinés à s'assurer de la stabilité du coteau.
- le **secteur Ntoi** destiné à couvrir les aires de camping aménagées et concerné par le PPRi Val de Bréhémont/Langeais),
- le **secteur Nm**, destiné à couvrir les secteurs réservés pour les installations militaires (et son secteur inondable Nmi concerné par le PPRi Val de Bréhémont/Langeais),
- le **secteur NLi**, destiné à couvrir les espaces de loisirs autour de l'ancienne carrière dans la vallée (plan d'eau) et concerné par le PPRi Val de Bréhémont/Langeais),

■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie des secteurs de la zone N (indiquée « i ») est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) Val de Bréhémont – Langeais. Pour ces secteurs, il est nécessaire de consulter le règlement du PPRI annexé, qui se surajoute à celui du PLU et qui peut avoir des incidences sur la constructibilité en fonction du niveau d'aléa (emprise au sol, possibilités d'extension, etc.)

La zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

De plus, cette zone peut ponctuellement présenter des risques d'éboulement de terrains, en pied de coteau, dus à des effondrements de ces coteaux ou de zones sous-cavées.

Enfin, une partie des secteurs de la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à fort). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

Une portion de la zone N est concernée par les périmètres de protection le long du gazoduc Fondettes-Langeais. Les mesures de protection mentionnées dans l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devront être respectées.

- **Nuisances** : une partie de la zone N est concernée par les zones de bruit délimitées de part et d'autre de la voie ferrée Tours-Nantes et de l'A85.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone N est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques. À l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.
- **Sites archéologiques** : pour les sites archéologiques identifiés par un contour particulier sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Patrimoine communal** : conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007, il est rappelé que, sur l'ensemble du territoire communal, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumis à permis de démolir.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique et écologique doivent être maintenus conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et à la réglementation en vigueur (« loi sur l'eau »).

Sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics et réseaux existants ou prévus,
- pour les terrains situés en zone inondable (secteurs indicés « i »), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation de la Loire Val de Langeais-Bréhémont,
- dans le cadre d'une démolition ou de travaux conduisant à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, du dépôt d'un permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2007,
- de respecter les dispositions de l'OAP spécifique « Prise en compte et valorisation du Val de Loire UNESCO » figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Dispositions applicables dans l'ensemble des secteurs Np1, Np2, Ne, Nt, Nb, Nto, Nm et NL :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- la reconstruction après sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, des constructions existantes sauf si cette destruction est la conséquence directe de l'inondation ou de tout autre risque naturel,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires :
 - aux aménagements et installations autorisés dans la zone,

- à l'abreuvement des animaux,
- à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Np1 exclusivement :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions d'habitation existantes à condition que cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitat ou touristique sous réserve que :
 - le bâtiment susceptible de changer de destination est situé à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,
 - le bâtiment présente une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
 - le bâtiment présente une emprise au sol minimale de 80m²,
 - il existe au moins une habitation à moins de 50 mètres du bâtiment faisant l'objet du changement de destination,
 - le bâtiment soit localisé hors de toute zone soumise au risque d'inondation,
 - le bâtiment soit, préalablement au changement de destination, desservi par des voies et réseaux suffisants,
 - le changement de destination obtienne l'accord de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Np2 exclusivement :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions d'habitation existantes à condition que cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.

- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitat ou touristique sous réserve que :
 - le bâtiment susceptible de changer de destination est situé à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,
 - le bâtiment présente une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
 - le bâtiment présente une emprise au sol minimale de 80m²,
 - il existe au moins une habitation à moins de 50 mètres du bâtiment faisant l'objet du changement de destination,
 - le bâtiment soit localisé hors de toute zone soumise au risque d'inondation,
 - le bâtiment soit, préalablement au changement de destination, desservi par des voies et réseaux suffisants,
 - le changement de destination obtienne l'accord de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
- Les abris et constructions légères nécessaires à l'observation de la faune et à la fréquentation de la zone par le public dès lors :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20m²,
 - qu'ils ne sont pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou aux perspectives monumentales,
 - qu'ils soient démontables.
- Les aménagements (hors construction) liées et nécessaires à l'exploitation forestière notamment la réalisation de chemins ou de plateformes de stockage du bois.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nei exclusivement :

- Les constructions et installations à vocation d'aménagement et d'équipements publics,

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nb exclusivement :

- l'adaptation, la réfection et l'extension du bâti existant dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles (volumes, couleurs, matériaux...).

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ntoi exclusivement :

- Les aires aménagées de camping et de caravanning,
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux aires de camping et de caravanning.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nm exclusivement :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux installations militaires.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nt exclusivement :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension d'excavations existantes creusées dans le coteau de la Loire, sous réserve de la mise en place de

mesures et travaux permettant, sur la base d'une étude géotechnique préalable dont la réalisation est recommandée, d'assurer le confortement du coteau en vue de son usage et occupation sécuritaire pour l'habitation, l'hébergement touristique ou l'annexe d'une habitation.

Dispositions particulières applicables dans le secteur NLi exclusivement :

Sous réserve de respecter les principes d'aménagement définis dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (secteur OAP-10) :

- Les travaux d'entretien courant et de gestion ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve des prescriptions spécifiquement édictées par le PPRI Val de Langeais-Bréhémont,
- le changement de destination des constructions existantes pour un usage nécessaire à la fréquentation de la zone par le public (sanitaires)
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- les aires de stationnement non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2 Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cependant, s'il existe déjà un réseau d'assainissement collectif, les constructions qui le requièrent sont obligées de s'y raccorder.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté en vigueur relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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

4.4 Autres réseaux

Dans le cas de réseaux souterrains, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A85, sauf pour les constructions explicitement mentionnées à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, pour lesquelles une implantation plus proche de la voie pourra être admise à condition qu'il n'y ait pas de risque pour la sécurité routière,
- 75 mètres de l'axe des RD952, 953 et 48 (voies à grande circulation) sauf pour les constructions explicitement mentionnées à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, pour lesquelles une implantation plus proche de la voie pourra être admise à condition qu'il n'y ait pas de risque pour la sécurité routière,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

6.2 Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la surélévation, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

L'implantation par rapport aux voies des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

7.1 Règles d'implantation

Les constructions non implantées en limites séparatives doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

7.2 Implantations différentes

Les retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à la réfection, la surélévation, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des 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 des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les reculs explicités ci-avant.

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les règles d'emprise au sol mentionnées au sein de l'article 2.

Dans les secteurs indicés « i », p Pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire du val de Langeais-Bréhémont, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et le faîtage ou acrotère de la construction à édifier.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.1 Hauteur maximale

Les extensions, réfections et changement de destination autorisés dans la zone se feront sans extension de la hauteur initiale des bâtiments notamment lorsque cette hauteur dépasse celle mentionnée dans la règle énoncée ci-dessus.

Pour les abris d'observation de la faune et les annexes non accolées à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage.

10.2 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les citernes de gaz comprimé ou contenant d'autres combustibles à usage domestique doivent être enterrées ou être rendus invisibles depuis l'espace public.

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles édictées ci-après, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

11-2 Immeubles existants

Les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices d i v e r s) , ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

11-3 Volumes et terrassements

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

Sauf dans le cas de constructions soumises à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation (PPRI Val de Langeais-Bréhémont), le niveau de plancher du bâtiment doit se situer au plus près du niveau du terrain naturel (20 cm maximum)

11-4 Echelle architecturale - Expression des façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

a) Pour les abris d'observation de la faune

Ils doivent présenter l'aspect du bois naturel et être ouvert sur au moins un côté.

b) Pour les autres constructions

Les couvertures des façades doivent s'adapter avec le paysage environnant et respecter leurs caractéristiques originelles dans le cadre de restauration.

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

11-5 Parties supérieures des constructions - toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en conformité avec les toits environnants et avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

La couverture des constructions doit être constituée avec des matériaux s'harmonisant avec le paysage environnant (ardoise, tuile) ainsi que les matériaux présentant les mêmes aspects, forme et couleur, ainsi que le bois pour les annexes et abris d'observation de la faune.

11-6 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.4 et 11.5 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas, verrières et/ou de mise en place de capteurs solaires.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation)

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas renforcées.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ne sont pas règlementées.