

Commune de

# FERRIERE-SUR-BEAULIEU

Modification simplifiée n°1 du PLU



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
du 10/01/2020 approuvant les dispositions de la modification  
simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ferrière-sur-Beaulieu,  
Le Maire,

**APPROUVE LE : 10/01/2020**



Le Maire,  
**Gilbert SABARD**

Dossier 19083726-FERRIERESURBEAULIEU-801  
18/09/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39



# TABLE DES MATIERES

<b>LEXIQUE</b> .....	<b>4</b>
<b>LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES</b> .....	<b>6</b>
<b>1. PORTEE DU REGLEMENT</b> .....	<b>7</b>
1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU .....	7
1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	8
1.3. ADAPTATIONS MINEURES .....	9
1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE .....	9
1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS .....	9
1.6. DEFRIUREMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES .....	9
<b>2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE</b> .....	<b>10</b>
2.1. ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME).....	10
2.2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) .....	10
2.4. EMBLEMES RESERVES .....	11
2.5. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES .....	11
2.6. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	11
<b>3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME</b> ..	<b>11</b>
<b>4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES</b> .....	<b>12</b>
4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION .....	12
4.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	13
<b>5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS</b> .....	<b>13</b>
<b>6. COULEURS AUTORISEES POUR LES BARDAGES, ENDUITS, CLOTURES ET TOITURES</b> ..	<b>14</b>
<b>LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>15</b>
<b>1. LA ZONE UA</b> .....	<b>15</b>
1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	15
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	16
1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	20
<b>2. LA ZONE UB</b> .....	<b>21</b>
2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	21
2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	22
2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	25
<b>3. LA ZONE UE</b> .....	<b>27</b>
3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	27
3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	28
3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	31
<b>4. LA ZONE UL</b> .....	<b>33</b>
4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	33
4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	34
4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	35



<b>5.</b>	<b>LA ZONE 1AU .....</b>	<b>37</b>
5.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	37
5.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	38
5.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	41
<b>6.</b>	<b>LA ZONE A.....</b>	<b>43</b>
6.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	43
6.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	46
6.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	49
<b>7.</b>	<b>LA ZONE N.....</b>	<b>51</b>
7.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	51
7.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	53
7.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	56



## LEXIQUE

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

### ■ **ACCES**

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

### ■ **ACROTERE**

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

### ■ **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

### ■ **ANNEXES :**

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### ■ **BARDAGE**

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

### ■ **BATIMENT**

Construction couverte et close.

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

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

### ■ **CONSTRUCTION**

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### ■ **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Sont légalement construites les constructions datant d'avant le 15 juin 1943 ou celles bénéficiant depuis cette date d'une autorisation d'urbanisme.

### ■ **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### ■ **ESPACE LIBRE :**

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

### ■ **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Élévation du sol par remblai



■ **EXTENSION :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel (par exemple une porte) avec la construction existante. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

■ **FAÇADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénatures.

■ **FAITAGE :**

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

■ **HAUTEUR :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans la cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

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

■ **LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées entre deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux emprises du domaine public

■ **LOCAL ACCESSOIRE**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

■ **REHABILITATION**

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

■ **TERRAIN :**

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

■ **DOMAINE PUBLIC ROUTIER :**

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

■ **EMPRISE DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER :**

L'emprise du domaine public routier recouvre l'assiette de la route (chaussée, pistes cyclables, trottoirs et accotements) et les dépendances (fossés, talus...).

■ **VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.**

Voies du domaine public ou privé ouvertes à la circulation publique



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

## Article L151-9 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. ».

A Ferrière-sur-Beaulieu, les zones sont découpées de la façon suivante :

## Article R151-18 du Code de l'Urbanisme :

### « **Les zones urbaines sont dites " zones U "**

*Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ».*

- **Zone UA** : c'est le centre bourg historique de la commune caractérisé notamment par une architecture traditionnelle et une forme, implantation urbaine homogène souvent représentée par des implantations du bâti sur la limite d'emprise publique.
- **Zone UB** : c'est une zone urbaine pavillonnaire caractérisée par des constructions implantées autour de la zone UA et au sein d'un hameau majeur, véritable second pôle de la commune : la Brossardière.
- **Zone Ue** : c'est une zone ciblée située dans le centre bourg caractérisée par une vocation économique compte tenu de sa localisation idéale dans le centre bourg.
- **Zone UI** : c'est une zone urbaine dédiée à des loisirs ou des équipements publics. Cette zone a pour but d'affirmer cette vocation au sein des 2 secteurs concernés et localisés dans le centre bourg.

## Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

### « **Les zones à urbaniser sont dites " zones AU " »**

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. ».*

- **Zone 1AU** : ce sont des zones caractérisant les opérations projetées par les élus pour de nouvelles constructions principalement à vocation d'habitat. Leurs réalisations ne sont pas nécessairement portées par la commune.



*Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :*

**« Les zones agricoles sont dites " zones A " »**

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

- **Secteur Ap** : ce sont des secteurs reconnus pour leur valeur agronomique qui présentent une réelle sensibilité paysagère autour des espaces construits principalement à vocation d'habitat. Ce classement affirme la pérennité de la vocation agricole de ces secteurs et qualifie en même temps le maintien d'espaces inconstructibles y compris pour le monde agricole. Les paysages sont ainsi valorisés.

*Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :*

**« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " »**

*Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».*

## 1. PORTEE DU REGLEMENT

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

### 1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

#### 1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## 1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

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

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

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

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

Le Préfet de région peut être également saisi pour :

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

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.



### 1.3. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

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

#### 1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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



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

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

## **2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

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

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

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

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

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

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

Les éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). L'arrachage des haies identifiées comme des « haies corridors » sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme peut être soumis à une mesure compensatoire (replantation d'un linéaire ou d'une surface équivalent(e) située à moins de 300 mètres du point le plus proche de l'ancienne emprise).



Les nouvelles constructions et installation (hors équipements et infrastructures d'intérêt général ou collectifs) doivent être éloignées d'un minimum de 7 mètres de l'axe des éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement. Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur l'espace identifié au titre de l'article du L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de son intérêt écologique ou paysager sur les documents graphiques du règlement.

## 2.4.EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

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

## 2.5.ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

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

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

## 2.6.PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

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

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

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016 (JORF n°0274 du 25 novembre 2016). Suivant l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.



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

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

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

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

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

#### 4.1.1. Modalités de calcul

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

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

#### → **pour les extensions de construction :**

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

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

#### → **pour les changements de destination :**

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

#### → **pour les travaux de réhabilitation :**

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

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



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

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

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

#### 4.1.2. Modalités de réalisation

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

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

### 4.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 4.1.1. Règles qualitatives

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

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

#### 4.1.2. Règles quantitatives

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

- **Constructions à destination d'habitation**

1 place minimum par logement.

## 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel ou en déblais.

Les remblais sont interdits s'ils ont pour seul objet de rehausser le rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre peuvent être tolérés à condition que les remblais soient réalisés avec une pente très douce ayant pour but d'harmoniser le niveau de la parcelle avec celui des parcelles voisines.



## **6. COULEURS AUTORISEES POUR LES BARDAGES, ENDUITS, CLOTURES ET TOITURES**

Les nuanciers de couleurs autorisés sont indiqués par référence de RAL :

- *Pour les bardages*

RAL 1013 à 1014, 1019 à 1020, 3000 à 3011, 5014 à 5019, 6000 à 6005, 7009 à 7044

- *Pour les enduits*

RAL 7035, 9001 à 9002, 9016

- *Pour les toitures*

RAL 5008, 6001, 6021, 7006, 7015 à 7016, 7022, 7042, 8012 à 8014

- *Pour les clôtures et menuiseries*

RAL 1013 à 1015, 1019 à 1020, 3000 à 3011, 5014 à 5019, 6000 à 6005, 7009 à 7016, 7032, 9001 à 9002, 9016.



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

## 1. LA ZONE UA

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

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

#### 1.1.1. Destinations et sous-destinations

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

Dans la zone UA, les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.



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

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

- les mobil-homes ;
- les caravanes (sauf remisage ou hivernage sur l'unité foncière constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ou à enregistrement, ou à autorisation;

Sont également interdits les changements de destination si la nouvelle sous-destination est non autorisée dans la zone.

### 1.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières

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

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

### 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

#### → **Hauteur des constructions**

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement telles que paraboles, éoliennes, antennes, cheminées et autres équipements à la construction.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 8 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasse. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux au-dessus du sol existant. Les rez-de-chaussée doivent être au niveau du terrain naturel.



→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques (une façade de la construction en accroche sur l'alignement).

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

- lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en deuxième rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ; les constructions peuvent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques.
- lorsqu'il existe préalablement une construction à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1,60 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de constructions réalisées sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur l'une des deux parcelles voisines (de part et d'autre des limites séparatives de la parcelle concernée).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, un recul minimal de 2 mètres devra être respecté.

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées préalablement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.



### 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### → **Principes généraux**

Les nuanciers de couleurs autorisés sont indiqués page 13.

#### → **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (bardage, habillage en pierre) d'une teinte proche de la chaux ou tuffeau. Le parement est aussi autorisé dès lors qu'il respecte le nuancier. Il est possible de créer des animations de façades avec plusieurs teintes dès lors que les teintes du nuancier sont conformes.

#### → **Toitures**

##### • Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

##### • Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- a) Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- b) Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
  - 1) Les toitures doivent comporter au minimum deux pans respectant une pente minimum de 40°. Des toitures terrasses sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
  - 2) Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Les auvents et appentis peuvent être concernés par 1 pan unique ou en toiture terrasse.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère y compris les panneaux solaires et photovoltaïques.

##### • Autres cas spécifiques :

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et les panneaux sandwichs sont autorisés.

#### → **Clôtures**

##### • Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bardage ou, un enduit ou habillage en pierre rappelant la teinte des enduits traditionnels d'un ton se rapprochant du tuffeau de Touraine.

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

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

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



- *Situées le long des voies et emprises publiques*

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie arbustive d'essences locales
- de murs pleins inférieur ou égal à 1,60 mètre.
- d'un muret surmonté d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

- *Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Pas de dispositions réglementaires particulières

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

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

Les surfaces libres en dehors de toute construction et des surfaces affectées à l'accès et stationnement doivent être plantées et entretenues.

Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), dix pour cent (10%) de la surface du terrain affecté à l'opération doit être réservé à la création d'une aire de jeux ou d'un espace public paysager.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

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

Toute nouvelle construction doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

En cas d'impossibilité technique, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;

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

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent rester perméables.

#### 1.2.5. Stationnement

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



### 1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

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

##### → **Accès**

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

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

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

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

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

Lorsque les accès ne sont pas possibles par des voies publiques ou privées dédiées, ils peuvent être autorisés par la mise en place de servitudes de passage.

##### → **Voies nouvelles**

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

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

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

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

#### 1.3.2. Desserte par les réseaux

##### → **Eau potable**

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

##### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

##### → **Assainissement**

Il doit être conforme au règlement du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.



## 2. LA ZONE UB

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

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

#### 2.1.1. Destinations et sous-destinations

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



Dans la zone UB, les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail et entrepôts sont autorisés à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

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

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

- les mobil-homes ;
- les caravanes (sauf remisage ou hivernage sur l'unité foncière constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement ou à autorisation;

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

### 2.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

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

### 2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières

#### → **Hauteur des constructions**

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement telles que paraboles, éoliennes, antennes, cheminées et autres équipements à la construction.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 6 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrace. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux au-dessus du sol existant. Les rez-de-chaussée doivent être au niveau du terrain naturel.

#### → **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum depuis la voie ou la limite d'emprise publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, la réfection ou la transformation des constructions existants à la date d'approbation du présent PLU. Dans ce cas le retrait minimal autorisé est celui de la construction déjà existante.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, un recul minimal de 2m devra être respecté.



→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées préalablement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Les nuanciers de couleurs autorisés sont indiqués page 13.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (bardage, habillage en pierre) d'une teinte proche de la chaux ou tuffeau. Le parement est aussi autorisé dès lors qu'il respecte le nuancier. Il est possible de créer des animations de façades avec plusieurs teintes dès lors que les teintes du nuancier sont conformes.

→ **Toitures**

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- a) Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- b) Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
  - 1) Les toitures doivent comporter au minimum deux pans respectant une pente minimum de 40°. Des toitures terrasses sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
  - 2) Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Les auvents et appentis peuvent être concernés par 1 pan unique ou en toiture terrasse.



Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère y compris les panneaux solaires et photovoltaïques.

- *Autres cas spécifiques :*

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et les panneaux sandwichs sont autorisés.

→ **Clôtures**

- *Généralités*

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bardage ou, un enduit ou habillage en pierre rappelant la teinte des enduits traditionnels d'un ton se rapprochant du tuffeau de Touraine. La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du sol initial. Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

- *Situées le long des voies et emprises publiques*

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 mètre lorsqu'elle est édiflée en limite d'une voie ou d'une emprise publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie arbustive d'essences locales
- de murs pleins inférieur ou égal à 1,60 mètre.
- d'un muret surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

- *Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Pas de dispositions réglementaires particulières

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

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

Les surfaces libres en dehors de toute construction et des surfaces affectées à l'accès et stationnement doivent être plantées et entretenues. Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), dix pour cent (10%) de la surface du terrain affecté à l'opération doit être réservé à la création d'une aire de jeux ou d'un espace public paysager. Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

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

Toute nouvelle construction doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.



En cas d'impossibilité technique, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent rester perméables.

#### 2.2.4. Stationnement

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

### 2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

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

##### → **Accès**

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

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

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Lorsque les accès ne sont pas possibles par des voies publiques ou privées dédiées, ils peuvent être autorisés par la mise en place de servitudes de passage.

##### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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



### 2.3.2. Desserte par les réseaux

#### → **Eau potable**

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

#### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

#### → **Assainissement**

Il doit être conforme au règlement du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.



### 3. LA ZONE UE

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

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

##### 3.1.1. Destinations et sous-destinations

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

Dans la zone UE, les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services implantés sur la zone UE.



### 3.1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les mobil-homes ;
- les caravanes (sauf remisage ou hivernage sur l'unité foncière constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement ou à autorisation;

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

### 3.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

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

### 3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Non réglementé

#### → **Hauteur des constructions**

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement telles que paraboles, éoliennes, antennes, cheminées et autres équipements à la construction.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 8 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrace. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux au-dessus du sol existant.

Les rez-de-chaussée doivent être au niveau du terrain naturel.

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

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement de l'emprise publique ;
- À partir de 3 mètres depuis la limite d'emprise publique.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite.



### → **Dispositions particulières**

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

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

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

Pas de dispositions réglementaires particulières

## 3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### → **Principes généraux**

Les nuanciers de couleurs autorisés sont indiqués page 13.

### → **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (bardage, habillage en pierre) d'une teinte proche de la chaux ou tuffeau. Le parement est aussi autorisé dès lors qu'il respecte le nuancier. Il est possible de créer des animations de façades avec plusieurs teintes dès lors que les teintes du nuancier sont conformes.

### → **Toitures**

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- a) Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- b) Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
  - 1) Les toitures doivent comporter au minimum deux pans respectant une pente minimum de 40°. Des toitures terrasses sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
  - 2) Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Les auvents et appentis peuvent être concernés par 1 pan unique ou en toiture terrasse.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère y compris les panneaux solaires et photovoltaïques.



### **Clôtures**

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bardage ou, un enduit ou habillage en pierre rappelant la teinte des enduits traditionnels d'un ton se rapprochant du tuffeau de Touraine.

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du sol initial. Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures doivent être composées soit :

- D'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive d'essences locales ;
- De murs pleins inférieur ou égal à 1,60 mètre ;
- D'un muret surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie arbustive d'essences local

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

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

Les surfaces libres en dehors de toute construction et des surfaces affectées à l'accès et stationnement doivent être plantées et entretenues.

Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

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

Toute nouvelle construction doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

En cas d'impossibilité technique, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;

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

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent rester perméables.



### 3.2.4. Stationnement

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

## 3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### → **Desserte**

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

#### → **Accès**

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

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

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

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

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

Lorsque les accès ne sont pas possibles par des voies publiques ou privées dédiées, ils peuvent être autorisés par la mise en place de servitudes de passage.

#### → **Voies nouvelles**

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

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

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

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



### 3.3.3. Desserte par les réseaux

#### → **Eau potable**

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

#### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

#### → **Assainissement**

Il doit être conforme au règlement du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.



## 4. LA ZONE UL

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

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

#### 4.1.1. Destinations et sous-destinations

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



#### 4.1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les mobil-homes ;
- les caravanes (sauf remisage ou hivernage sur l'unité foncière constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement ou à autorisation;

#### 4.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

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

#### 4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### → **Emprise au sol**

Non réglementé.

##### → **Hauteur des constructions**

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement telles que paraboles, éoliennes, antennes, cheminées et autres équipements à la construction.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 8 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasse. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux au dessus du sol existant

Les rez-de-chaussée doivent être au niveau du terrain naturel

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

Non réglementé.

##### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

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

Pas de dispositions réglementaires particulières

#### 4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### → **Principes généraux**

Pas de dispositions réglementaires particulières

##### → **Façades**

Pas de dispositions réglementaires particulières



→ **Toitures**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Clôtures**

Pas de dispositions réglementaires particulières

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

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

Les surfaces libres en dehors de toute construction et des surfaces affectées à l'accès et stationnement doivent être plantées et entretenues.

Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

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

Toute nouvelle construction doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

En cas d'impossibilité technique, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;

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

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent rester perméables.

4.2.4. Stationnement

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

**4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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



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

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

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

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

Lorsque les accès ne sont pas possibles par des voies publiques ou privées dédiées, ils peuvent être autorisés par la mise en place de servitudes de passage.

#### → **Voies nouvelles**

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

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

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

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

##### 4.3.2. Desserte par les réseaux

#### → **Eau potable**

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

#### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

#### → **Assainissement**

Il doit être conforme au règlement du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.



## 5. LA ZONE 1AU

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

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

#### 5.1.1. Destinations et sous-destinations

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

Dans la zone 1AU, les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.



### 5.1.3. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les mobil-homes ;
- les caravanes (sauf remisage ou hivernage sur l'unité foncière constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement ou à autorisation;

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

### 5.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières

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

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

### 5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières

#### → **Hauteur des constructions**

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement telles que paraboles, éoliennes, antennes, cheminées et autres équipements à la construction.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 6 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasse. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux au-dessus du sol existant. Les rez-de-chaussée doivent être au niveau du terrain naturel.

#### → **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum depuis la voie ou la limite d'emprise publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, la réfection ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Dans ce cas le retrait minimal autorisé est celui de la construction déjà existante.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, un recul minimal de 2m devra être respecté.



### → **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées préalablement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## 5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### → **Principes généraux**

Les nuanciers de couleurs autorisés sont indiqués page 13.

### → **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (bardage, habillage en pierre) d'une teinte proche de la chaux ou tuffeau. Le parement est aussi autorisé dès lors qu'il respecte le nuancier. Il est possible de créer des animations de façades avec plusieurs teintes dès lors que les teintes du nuancier sont conformes.

### → **Toitures**

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- a) Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- b) Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
  - 1) Les toitures doivent comporter au minimum deux pans respectant une pente minimum de 40°. Des toitures terrasses sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
  - 2) Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Les auvents et appentis peuvent être concernés par 1 pan unique ou en toiture terrasse.



Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère y compris les panneaux solaires et photovoltaïques.

- *Autres cas spécifiques :*

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et les panneaux sandwichs sont autorisés.

→ **Clôtures**

- *Généralités*

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bardage ou, un enduit ou habillage en pierre rappelant la teinte des enduits traditionnels d'un ton se rapprochant du tuffeau de Touraine.

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du sol initial. Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

- *Situées le long des voies et emprises publiques*

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures doivent être composées soit :

- D'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive d'essences locales
- De murs pleins inférieur ou égal à 1,60 mètre.
- D'un muret surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie arbustive d'essences locales
- *Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

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

Les surfaces libres en dehors de toute construction et des surfaces affectées à l'accès et stationnement doivent être plantées et entretenues.

Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), dix pour cent (10%) de la surface du terrain affecté à l'opération doit être réservé à la création d'une aire de jeux ou d'un espace public paysager.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.



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

Toute nouvelle construction doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

En cas d'impossibilité technique, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;

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

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent rester perméables.

#### 5.2.4. Stationnement

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

### 5.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 5.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

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

##### → **Accès**

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

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

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

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

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

Lorsque les accès ne sont pas possibles par des voies publiques ou privées dédiées, ils peuvent être autorisés par la mise en place de servitudes de passage.



→ **Voies nouvelles**

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

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

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

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

5.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

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

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

Il doit être conforme au règlement du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.



## 6. LA ZONE A

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

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

#### 6.1.1. Destinations et sous-destinations

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

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.



**Dans le secteur Ap** sont exclusivement autorisées, dès lors elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ».

**Sont admis dans la zone A** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
  
- Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations agricoles » à condition :
  - ✓ qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
  - ✓ ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
  
- les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - ✓ en cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
  - ✓ les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.
  
- les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme les unités de vente directe sous réserve que :
  - ✓ les produits commercialisés sont exclusivement liées à une exploitation agricole ;
  - ✓ le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.



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

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

**Sont interdits dans la zone A et le secteur Ap**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

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

Dans les zones Ap, sont interdits en plus, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement ou à autorisation.

Sont admis :

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

### 6.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.



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

### 6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Il est fixé des règles que sur les constructions liées aux logements existants à la date d'approbation du présent document.

- L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines non couvertes) et des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol maximale des nouvelles annexes et / ou extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 80m<sup>2</sup>.
- Exception : Pour les constructions principales, extensions et annexes d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale des nouvelles annexes et / ou extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 60 m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes).

#### → **Hauteur des constructions**

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

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

Pour les constructions à vocation de logement, la hauteur maximale ne peut excéder 8 mètres au faitage ou 6 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique. Cette règle ne concerne pas les logements lorsqu'ils sont autorisés pour les seuls exploitants.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

#### → **Implantation par rapport aux constructions des tiers**

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimum de 50 m de toute construction à usage d'habitation qui n'est pas rattachée avec une activité agricole, sauf disposition réglementaire propre au régime de l'exploitation comme par exemple la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) conformément au code de l'environnement.

Les constructions d'annexes à un logement, qui sont sans lien avec une activité agricole, doivent être implantées à une distance minimum de 100 m de toute construction rattachée avec une exploitation agricole en activité (cette règle concerne également les piscines).



## 6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### → **Principes généraux**

Les nuanciers de couleurs autorisés sont indiqués page 13.

### → **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (bardage, habillage en pierre) d'une teinte proche de la chaux ou tuffeau. Le parement est aussi autorisé dès lors qu'il respecte le nuancier. Il est possible de créer des animations de façades avec plusieurs teintes dès lors que les teintes du nuancier sont conformes.

### → **Toitures**

#### • Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

#### • Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- a) Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- b) Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
  - 1) Les toitures doivent comporter au minimum deux pans respectant une pente minimum de 40°. Des toitures terrasses sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
  - 2) Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Les auvents et appentis peuvent être concernés par 1 pan unique ou en toiture terrasse.

La mise en place des panneaux solaires sur les bâtiments d'activités agricoles et forestiers sont autorisés.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère y compris les panneaux solaires et photovoltaïques.

#### • Autres cas spécifiques :

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et les panneaux sandwichs sont autorisés.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, il n'est pas fixé de règle concernant les pans, pentes et nature des matériaux de toiture. Toutefois, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).



## → **Clôtures**

### • Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bardage ou, un enduit ou habillage en pierre rappelant la teinte des enduits traditionnels d'un ton se rapprochant du tuffeau de Touraine.

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du sol initial. Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

### • Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures doivent être composées soit :

- D'un grillage ou d'une grille-double d'une haie arbustive d'essences locales ;
- De murs pleins inférieur ou égal à 1,60 mètre ;
- D'un muret surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

### • Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

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

Les surfaces libres en dehors de toute construction et des surfaces affectées à l'accès et stationnement doivent être plantées et entretenues.

Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

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

Toute nouvelle construction doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

En cas d'impossibilité technique, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;



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

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent rester perméables.

#### 6.2.4. Stationnement

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

### 6.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 6.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

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

##### → **Accès**

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

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

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

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

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

Lorsque les accès ne sont pas possibles par des voies publiques ou privées dédiées, ils peuvent être autorisés par la mise en place de servitudes de passage.

##### → **Voies nouvelles**

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

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

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

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



### 6.3.2. Desserte par les réseaux

#### → **Eau potable**

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

#### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

#### → **Assainissement**

Il doit être conforme au règlement du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.



## 7. LA ZONE N

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

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

#### 7.1.1. Destinations et sous-destinations

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



### 7.1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

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

**Sont admises dans la zone N**, l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU pour la création d'un logement sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité économique ;
- les constructions à usage de logements ne sont autorisées qu'à raison d'un logement par activité.

**Sont admis dans la zone N :**

- les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. *Les extensions des constructions liées à une activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.*
  - ✓ chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
  - ✓ l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. *Les annexes des constructions liées à une activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.*
  - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière visée par l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.



### 7.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## 7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

### 7.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

- Il est fixé des règles que sur les constructions liées aux logements existants à la date d'approbation du présent document.
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines non couvertes) et des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol maximale des nouvelles annexes et / ou extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 80m<sup>2</sup>.
  - Exception : Pour les constructions principales, extensions et annexes d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale des nouvelles annexes et / ou extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 60 m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes).

#### → **Hauteur des constructions**

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

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

Pour les constructions à vocation de logement, la hauteur maximale ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 6 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, la réfection ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Dans ce cas le retrait minimal autorisé est celui de la construction déjà existante.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche.



### 7.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### → **Principes généraux**

Les nuanciers de couleurs autorisés sont indiqués page 13.

#### → **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (bardage, habillage en pierre) d'une teinte proche de la chaux ou tuffeau. Le parement est aussi autorisé dès lors qu'il respecte le nuancier. Il est possible de créer des animations de façades avec plusieurs teintes dès lors que les teintes du nuancier sont conformes.

#### → **Toitures**

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- a) Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- b) Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
  - 1) Les toitures doivent comporter au minimum deux pans respectant une pente minimum de 40°. Des toitures terrasses sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
  - 2) Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Les auvents et appentis peuvent être concernés par 1 pan unique ou en toiture terrasse.

La mise en place des panneaux solaires sur les bâtiments d'activités agricoles et forestiers sont autorisés.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère y compris les panneaux solaires et photovoltaïques.

- Autres cas spécifiques :

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et les panneaux sandwichs sont autorisés.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, il n'est pas fixé de règle concernant les pans, pentes et nature des matériaux de toiture. Toutefois, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).



## → **Clôtures**

### • Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bardage ou, un enduit ou habillage en pierre rappelant la teinte des enduits traditionnels d'un ton se rapprochant du tuffeau de Touraine.

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du sol initial. Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

### • Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures doivent être composées soit :

- D'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie arbustive d'essences locales
- De murs pleins inférieur ou égal à 1,60 mètre.
- D'un muret surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie arbustive d'essences locales

### • Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Pas de dispositions réglementaires particulières

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

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

Toute nouvelle construction doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

En cas d'impossibilité technique, la construction devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;

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

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent rester perméables.



#### 7.2.4. Stationnement

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

### 7.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 7.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

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

##### → **Accès**

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

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

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

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

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

Lorsque les accès ne sont pas possibles par des voies publiques ou privées dédiées, ils peuvent être autorisés par la mise en place de servitudes de passage.

##### → **Voies nouvelles**

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

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

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

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

#### 7.3.2. Desserte par les réseaux

##### → **Eau potable**

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



→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

Il doit être conforme au règlement du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.