

Envoyé en préfecture le 20/10/2023

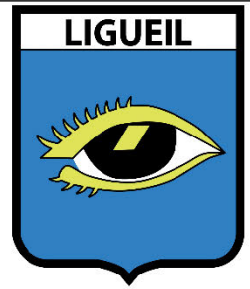
Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le 03/10/2023

ID : 037-213701303-20230928-2023_051_003-DE



Commune de **LIGUEIL** Révision du PLU



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 28/09/2023
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ligueil,
Le Maire,

Michel GUIGNAudeau



Maire de Ligueil

Dossier 20033712
30/06/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Zone Ecoparc
Rue des petites granges
49400 SAUMUR
03 41 51 98 39

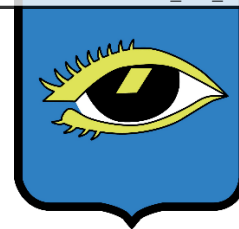
ARRÊTÉ LE : 16/05/2022
APPROUVÉ LE : 28/09/2023

Commune de

LIGUEIL

Révision du PLU

Envoyé en préfecture le 20/10/2023
Reçu en préfecture le 20/10/2023
Publié le 03/10/2023
ID : 037-213701303-20230928-2023_051_003-DE



Règlement écrit

Version	Date	Description
Règlement écrit	30/06/2023	Pour approbation

TABLE DES MATIERES

Généralités	5
1. Champ d'application du PLU	5
2. Division du territoire en zones	5
3. Composition du règlement écrit.....	7
Titre 1. Les dispositions communes applicables à toutes les zones	8
1. Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire	8
2. Dispositions applicables compte tenu des enjeux patrimoniaux et paysagers	8
3. Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels	9
4. Dispositions relatives aux divisions foncières.....	10
5. Archéologie.....	11
6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	12
7. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques	13
8. Dispositions réglementaires relatives à la performance environnementale et énergétiques	16
9. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules motorisés, deux roues et autres modes de déplacements doux.....	18
10. Dispositions réglementaires relatives aux voiries et accès	20
11. Dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux	20
Titre 2. Les dispositions applicables aux zones Urbaines	23
1. Dispositions applicables à la zone UA.....	23
2. Dispositions applicables à la zone UB.....	31
3. Dispositions applicables à la zone UC.....	39
4. Dispositions applicables à la zone UJ.....	47
5. Dispositions applicables à la zone UP	48
6. Dispositions applicables à la zone UT	55
Titre 3. Les dispositions applicables aux zones À Urbaniser	61
1. Dispositions applicables à la zone 1AUh.....	61
2. Dispositions applicables à la zone 1AUc	69
3. Dispositions applicables à la zone 2AU.....	75
Titre 4. Les dispositions applicables aux zones Agricoles	76
Titre 5. Les dispositions applicables aux zones Naturelles	85
Annexe 1 : Lexique	95
Annexe 2 : Liste des emplacements réservés	103
Annexe 3 : Liste des bâtiments ou ensembles bâtis, identifiés pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural.....	117
Annexe 4 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	125

Envoyé en préfecture le 20/10/2023

Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 037-213701303-20230928-2023_051_003-DE



Généralités

1. Champ d'application du PLU

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal de LIGUEIL. Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte différents documents à l'échelle 1/3000^e ou 1/10.000^e.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité. A la différence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) qui viennent en complément du Règlement pour certaines parties du territoire, et qui doivent être respectées seulement dans un lien de compatibilité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme communal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au Document – Règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

- **Zones urbaines, dites zones « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux parties anciennes du bourg, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- Un secteur UAh a été créé, identifiant la partie ancienne du hameau de Chillois afin d'y limiter la hauteur des nouvelles constructions.

UB : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux extensions urbaines du bourg et au hameau de Chillois, caractérisée par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Un secteur UBh a été créé, identifiant la partie ancienne du hameau de Chillois afin d'y limiter la hauteur des nouvelles constructions.



UC : zone urbanisée à vocation d'activités économiques et commerciales.

UJ : zone à la constructibilité limitée localisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

UP : zone urbanisée à vocation dominante d'équipements collectifs.

UT : zone urbanisée à vocation touristique et de loisirs

- **Zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; 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, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh** : à urbaniser destiné principalement au développement du logement ;
- Un secteur **1AUc** : à urbaniser destiné principalement au développement de l'activité économique et commerciale.

2AU : Zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la mise à niveau des réseaux à la périphérie du site et à une évolution du plan local d'urbanisme par le biais d'une procédure de modification.

- **Zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au sein de la zone A ont été délimités des sous-zonages, mais aussi comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles.

- Un secteur **Ap** a été créé, identifiant une zone agricole à la constructibilité limitée située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ou dans sa grande proximité ;
- Un secteur **Ac (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone agricole les secteurs concernés par la présence d'une activité économique (hors activité agricole ou forestière) en fonctionnement ;
- Un secteur **As (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone agricole les secteurs concernés par la présence d'une activité industrielle de stockage de productions agricoles ;
- Un secteur **Av (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone agricole un secteur dédié à l'accueil des gens du voyage.

- **Zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N ont été délimités des sous-zonages, mais aussi comme le permet l'article L151-15 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles.

- Un secteur **Na** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs de richesse archéologiques à la constructibilité limitée ;
- Un secteur **Nt (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs dédiés à une activité de tourisme ou de loisirs.
- Un secteur **Nx** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs de richesse écologique à la constructibilité limitée ;

3. Composition du règlement écrit

Titre 1 : les dispositions communes applicables à toutes les zones

Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Titre 3 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Titre 4 : les dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Titre 5 : les dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Titre 1. Les dispositions communes applicables à toutes les zones

1. Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire

1.1. Le règlement national d'urbanisme

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53 du code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

1.2. La reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, en application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

1.3. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme : **La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



2. Dispositions applicables compte tenu des enjeux patrimoniaux et paysagers

2.1. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies dans le présent règlement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de

serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L111-16 du code de l'urbanisme).

Cependant, en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques de la commune, ainsi qu'aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

2.2. La demande de permis de démolir

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L 151-19](#) ou de l'article [L 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

3. Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels

Il est rappelé que l'état de la connaissance des risques naturels concernant le territoire figure dans le Rapport de Présentation / Tome 1 - Diagnostic

3.1. Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire de la commune de LIGUEIL présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Dans les zones d'exposition moyenne et forte, cette étude géotechnique est obligatoire.

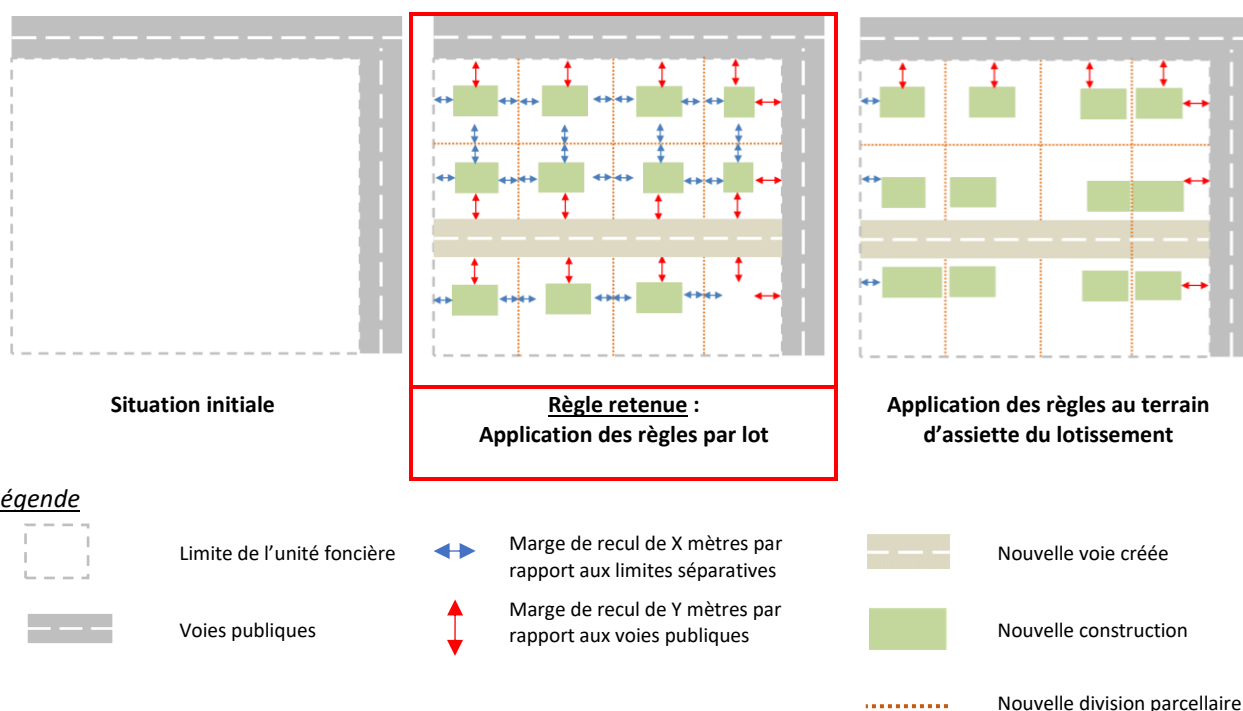
Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- Réaliser les fondations appropriées :
 - ⇒ prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
 - ⇒ assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
 - ⇒ éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire.
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
 - ⇒ prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
 - ⇒ prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- Eviter les variations localisées d'humidité :
 - ⇒ éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
 - ⇒ assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
 - ⇒ éviter les pompages à usage domestique ;
 - ⇒ envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...).
- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
 - ⇒ éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
 - ⇒ procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

4. Dispositions relatives aux divisions foncières

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

Schéma explicatif de la règle retenue :



5. Archéologie

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, 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.
- En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article R 523-8 du code du patrimoine, les maires peuvent saisir eux-mêmes le Service Régional de l'Archéologie. En effet, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4 du code du patrimoine, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.
- **Zones de présomption archéologique** (article 5 du code du patrimoine) : Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Informations portées à la connaissance des aménageurs : les modalités de saisine du préfet de région :

- En règle générale, toutes les demandes de permis d'aménager ou de ZAC dont l'emprise est au moins égale à 3 ha sont transmises pour avis au Service Régional de l'Archéologie.
- Les demandes de permis d'aménager et de ZAC dont l'emprise est inférieure à 3 ha ne sont transmises au Service Régional de l'Archéologie que lorsque le projet se trouve à l'intérieur d'une zone de présomption de prescription archéologique.
- Lorsqu'une demande d'autorisation au titre de l'urbanisme fait l'objet d'une prescription archéologique, la réalisation de celle-ci est un préalable à l'exécution des travaux.
- Pour que la réalisation des interventions archéologiques (diagnostic ou fouille) s'insère plus facilement dans le calendrier des travaux, les aménageurs ont intérêt à anticiper (article R523-12 et article R 523-14 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :
 - Article R 523-12 : Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux.

Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions archéologiques.

- Article R 523-14 : Si le préfet de région a fait connaître, en application de l'article R 153-12 la nécessité d'une opération archéologique, l'aménageur peut le saisir d'une demande anticipée de prescription.

Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent chapitre, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à [l'article R. 523-15](#).

La redevance d'archéologie préventive correspondante est due par le demandeur, conformément au dernier alinéa de [l'article L. 524-4](#).

Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Si les ZAC et les lotissements affectant une superficie égale ou supérieure à 3 ha ou les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact sont systématiquement adressés pour instruction au Service Régional de l'Archéologie (Préfecture de Région, DRAC Centre Val de Loire), il n'en va pas de même pour d'autres catégories de travaux ou pour les ZAC ou lotissements de moindre superficie. Les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie inférieure à 10000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0.50 mètre sont également adressés pour instruction au Service Régional de l'Archéologie. Il en va de même pour les travaux d'essouchage ou de retenue d'eau sur des surfaces supérieures à 10000 m² (Livre V du code du patrimoine, titre II, chapitre III et section I : champ d'application).

Pour les communes dotées de zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), les dossiers sont alors transmis pour instruction au Service Régional de l'Archéologie, en fonction des seuils indiqués sur les arrêtés préfectoraux, édictés par le préfet de région (article 5 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- volumétrie et implantation des constructions,
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

7. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques



- **Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7 du code de l'Urbanisme) :**

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables au dit secteur.



- **Bâtiment en zone agricole (A) ou naturelle (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers les sous-destination : logement, hôtels et autres hébergements touristiques, autres équipements recevant du public et artisanat affilié à l'industrie.**

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage et que ce changement de destination reçoive :

- un avis conforme sur le Permis de Construire ou la Déclaration Préalable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme sur le Permis de Construire ou la Déclaration Préalable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.

Les bâtiments identifiés sont présentés en annexe du règlement :



- **Emplacements réservés (L 151-41 du code de l'urbanisme) :**

Des emplacements réservés sont figurés au règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.



- **Linéaires au sein desquels doivent être préservés ou développés la diversité commerciale et de services au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme :**

Linéaires au sein desquels les constructions relevant de la destination « commerce et activités de services » et de la sous-destination « bureau », ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sauf pour une nouvelle destination ou sous-destination citée ci-avant.



- **Les éléments bâtis identifiés au plan de zonage**

Les éléments du patrimoine bâti 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.

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

- l'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 (alignement et forme des ouvertures, matériaux laissés à vue et couleurs), lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect 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 existant 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.

Les éléments protégés sont présentés en annexe du règlement.



- **Murs protégés pour un motif architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les murs ainsi identifiés doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine (matériaux, mise en œuvre des matériaux, hauteur et volume), ainsi que les éléments constitutifs de la clôture : portail en fer forgé ou bois, grille, portillon.

Les murs en pierre apparentes seront restaurés à l'identique ou enduits selon la méthode traditionnelle.

Les murs enduits seront restaurés de manière traditionnelle, dans la teinte des enduits locaux, au mortier de chaux et de sable, de finition talochée ou brossée.



- **Alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Ce classement autorise l'abattage d'arbres sous réserve que ce dernier soit compensé par la plantation, dans le même alignement, d'un arbre de même nature. Ce classement n'interdit pas l'entretien des espèces arborées.



- **Haies à préserver au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce ...) ;
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole ;
- dans le cadre d'un projet de restructuration d'un parc d'une grande propriété, afin de revenir à la configuration d'origine du parc.

A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation, selon des essences locales (cf : annexe 1 « lexique » pour connaître la liste des haies d'essences locales), sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité à minima équivalente.



- **Espaces boisés à préserver au titre des articles L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Les coupes et abattages d'arbres ponctuels sont autorisés sur les boisements ainsi identifiés mais leur défrichement est interdit.



- **Mare protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :**

Les mares identifiées au Règlement graphique doivent être conservées.



- **Haie à planter au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :**

Pour les terrains couverts par cette trame, il est prescrit la plantation d'une haie bocagère mêlant une strate arbustive et une strate arborée associant des essences champêtres à feuillage caduc et/ou persistant (mais pas résineux).



- **Zones humides**

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne).

Sur ces milieux potentiellement humides sont interdits toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les nouveaux bâtiments, extensions et annexes des bâtiments existants nécessaires aux exploitations agricoles et sylvicoles existantes autorisés en zone A et N, dans les limites d'emprises au sol définies ci-dessous.
- les extensions de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants autorisées en zone A et N (et leurs sous-secteurs), dans une limite d'emprise au sol de 80 m² par unité foncière ;
- les annexes des bâtiments existants de destinations autorisées en zone A et N (et leurs sous-secteurs) aux conditions suivantes :
 - que l'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 80 m²,
 - que la distance entre la construction principale et l'annexe ne dépasse pas 30 mètres.
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » ;
- Les abris pour animaux (d'une activité familiale non professionnelle) d'une emprise au sol maximum de 40m² cumulée sur une même parcelle à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois, que le sol ne soit pas imperméabilisé et de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres en son point le plus haut.
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicoles (par exemple : retenue d'eau à usage d'irrigation) ;

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- Les aménagements légers visant exclusivement à la restauration, la préservation ou la mise en valeur des espaces naturels sensibles et des milieux humides de la commune.



• **Terrain concerné par l'existence d'une ancienne décharge :**

Pour les terrains ainsi identifiés, les constructions, installations, ouvrages et aménagements pouvant être autorisés dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné ne le seront que, sous réserve, au titre de la sécurité et de la salubrité publique (R111-2 du code de l'urbanisme) :

- Soit de pouvoir attester de la mise en œuvre effective préalable des mesures de dépollution exigées par la réglementation en vigueur,
- Soit de la compatibilité entre l'usage envisagé et l'existence de sols potentiellement pollués.

8. Dispositions réglementaires relatives à la performance environnementale et énergétiques

En application de l'article L.111-18-1 du Code l'Urbanisme, pour toute nouvelle construction et installation couverte de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol suivantes :

- soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce ;
- ou locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ;
- ou parcs de stationnement couverts accessibles au public.

il doit être installé en toiture de la construction ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture de la construction et des ombrières créées :

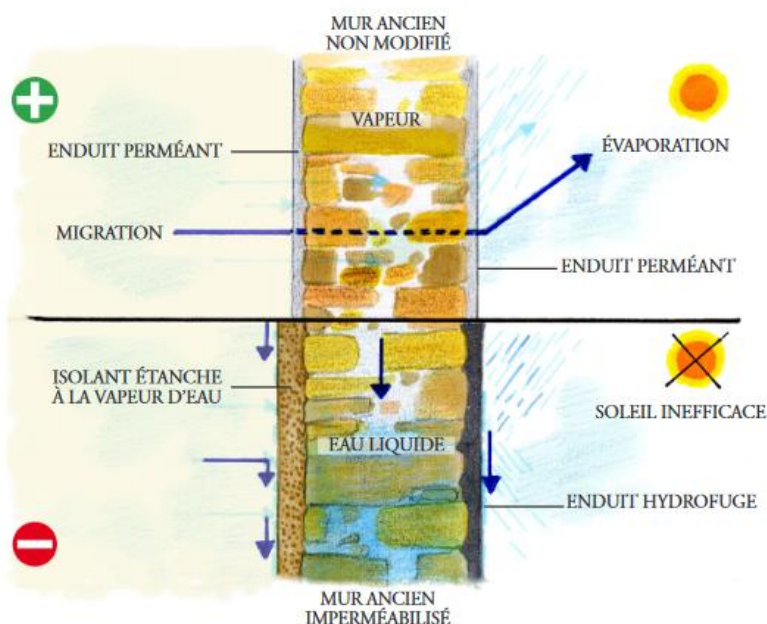
- soit un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ;
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

Est interdite l'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) en raison du risque d'altération structurelle.

Les effets de l'isolation thermique sur les murs anciens

Fiche ATHEBA (Amélioration THERmique du Bâti Ancien) - Maisons Paysannes de France (caue37.fr)



Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

9. Dispositions règlementaires relatives au stationnement des véhicules motorisés, deux roues et autres modes de déplacements doux

Le stationnement des deux roues et autres modes de déplacements doux devra être assuré dans chaque projet de création de logements, d'hébergements, de commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et de service public et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, sauf en cas de contraintes techniques avérées. Il devra être dimensionné à l'échelle des projets et devra respecter les conditions prévues à l'article L.111-3-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des espaces de stationnement (organisation, végétalisation, choix des revêtements), afin de limiter l'impact environnemental, l'impact visuel et ne pas contribuer à la création de nouveaux îlots de chaleur.

Dans la mesure du possible, des places de stationnement adaptées seront mises en place à destination des véhicules électriques, en prévoyant l'emplacement dédié aux bornes de charge électriques.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Nombre de place requis
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Aucune obligation
	Exploitation forestière	Aucune obligation
Habitation	Logement	En secteur 1AUh : - Deux places de stationnement par logement (hors locatif social), non closes - Une place de stationnement par logement dans le cas de projets de logements collectifs ou logement locatif social Dans le reste des secteurs : - Deux places de stationnement par logement (hors locatif social), sauf en cas de contraintes techniques avérées - Une place de stationnement par logement dans le cas de projets de logements collectifs ou logement locatif social
	Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Nombre de place requis
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune
	Bureau	Sur tous les secteurs de la commune, une place de stationnement par tranche de 25m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins par le porteur de projet et validé par la commune

10. Dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

10.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Ainsi, pour des raisons de sécurité il pourra être imposé l'implantation du portail en retrait de l'alignement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

10.2. Voirie

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

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée de manière à s'intégrer au mieux dans son environnement et émettre le moins possible de nuisances.

11. Dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux

11.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas de circuit d'eau de process industriel, une déconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'une construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

11.2. Eaux usées

Dans les secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, habitat atypique et alternatif (résidence démontable) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Les réseaux privatifs créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal, ou après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

Les constructions nouvelles, habitat atypique et alternatif (résidence démontable) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installations produisant des eaux usées ne seront autorisées, que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

11.3. Eaux pluviales

Sur l'ensemble du territoire, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé, caniveau, etc.), lorsque celui-ci existe, les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures, si l'infiltration à l'échelle de l'unité foncière du projet n'est techniquement pas possible.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits (dispositif de rétention pouvant prendre différente forme : cuve enterrée, structure réservoir sous chaussée, ouvrage à ciel ouvert ...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parking enherbé, toiture végétalisée, allée gravillonnée ...), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noue, fossé ...) seront privilégiées.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

11.4. Eaux de piscine

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

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

11.5. Réseaux de fibre optique

En zones U et AU (secteurs et sous-secteurs compris), dans le cadre de projets de constructions nouvelles, de création de voiries ou de programmes d'enfouissement des réseaux, des fourreaux en nombre et de qualité suffisante doivent être prévus pour le raccordement de toute construction au réseau de fibre optique.

11.6. Défense incendie

Défense incendie des constructions

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie du département d'Indre-et-Loire disponible sur le site du SDIS, notamment pour les habitations individuelles.

En cas d'infaisabilité technique, il est admis que les besoins en eau pour l'alimentation des engins-pompes des sapeurs-pompiers soient disponibles dans une réserve d'eau, accessible en permanence aux services de secours, réalisée conformément aux règles d'aménagement des points d'eau.

Ainsi, toute nouvelle construction doit être desservie par un réseau de défense incendie aux normes.

Caractéristiques des voiries

Conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme, la voirie doit présenter des caractéristiques appropriées permettant l'accès des engins de lutte contre l'incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. A ce titre, les bâtiments doivent répondre aux réglementations les concernant :

- A l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des incendies dans les bâtiments d'habitation ;
- Au règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié ;
- Au code du travail pour les établissements recevant des travailleurs ;
- Au code de l'environnement pour les installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-1 et suivants).

Afin de faciliter l'intervention rapide des secours, il convient que les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs-pompiers (barrière, portique, etc.) soient munis d'un dispositif de condamnation déverrouillable par la polycoise ou clé triangle.

Titre 2. Les dispositions applicables aux zones Urbaines

1. Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité, etc.), correspondant aux parties anciennes du bourg, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Elle comporte un sous-secteur UAh concernant le hameau de Chillois afin d'y limiter la hauteur des nouvelles constructions.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit).
- Les OAP thématiques « Qualité architecturale et paysagère » et « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Les OAP sectorielles.

1.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - UA

1.1.1 Destinations et sous-destinations - UA

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	
	Hôtels et autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma		x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	Seule est autorisée l'évolution des activités artisanales « affiliées à l'industrie » compatibles avec la proximité de l'habitat et déjà présentes à la date d'approbation de la révision du PLU
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

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

Dans la zone UA sont interdits :

- les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UA ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UA

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1.2.1 Hauteur et implantation des constructions - UA

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle applicable dans le secteur UA_h :

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle de cette même construction.

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques.

Règle alternative

Une implantation différente peut être autorisée :

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire une construction existante à l'approbation de la révision du PLU et qui ne respecte pas la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale et qu'elle n'aggrave pas une situation existante) ;
- lorsqu'une construction présentant une façade de 4 mètres minimum à l'alignement existe déjà sur la parcelle ;
- pour les constructions qui s'implanteraient à l'arrière d'un mur de clôture plein ou mur bahut d'une hauteur minimale de 1,60 mètres préexistant à l'alignement et d'une longueur minimum de 4 mètres.



⇒ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, le retrait minimal par rapport à ces limites est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un retrait minimum de 2 mètres.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- La modification, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale et qu'elle n'aggrave pas une situation existante).
- L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de cette limite.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UA

⇒ **Généralités**

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant (échelle des aménagements, volumétrie, architecture).

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée.

Dans le cas de **travaux sur des constructions anciennes**, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.
- Les enduits seront restaurés de la même manière, dans la teinte des enduits locaux traditionnels, au mortier de chaux et de sable, de finition talochée ou brossée.
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

Pour les **grands bâtiments** (publics, agricole, commerciaux) :

- l'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- le bâtiment doit s'adapter au terrain, sans terrassement important. Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes

volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

⇒ **Adaptation au sol**

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain doit être recherchée.

Les remblais et déblais sont limités à un maximum de 0,50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux (sauf impossibilité technique démontrée).

⇒ **Façades**

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens.

Les enduits ont une finition brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Dans le cas de bardages, ils sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire.

Soit les bardages sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages en bois à lames verticales sont autorisés. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages métalliques (verticaux à joint debout) sous réserve que leur couleur permette leur insertion paysagère.



⇒ Ouvertures, menuiseries et vitrines commerciales

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.

Les appuis de fenêtres des constructions anciennes restaurées devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm d'épaisseur).

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes. Elles ne doivent pas recevoir de vernis ou lasure brillants.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris, blanc cassé, beige, brun ou vert sombre. L'utilisation du blanc pur est interdite, de même que le ton bois.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, la couleur gris anthracite est interdite.

⇒ Toitures

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :

- 40° pour les constructions d'habitations
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30°.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile est interdite.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple.

Les rives de pignons doivent être réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises.

⇒ Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades.

Lucarnes

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.



Châssis de toiture

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les baies en façades. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

⇒ **Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, et encastré dans le pan de la toiture (sauf toiture plate existante).

Pour les constructions principales dont la construction est antérieure à 1950 les dispositifs seront en priorité dissociés de la construction principale (au sol, sur une annexe existante ou nouvelle, etc.) en raison du risque structurel lié à la charpente. Leur localisation sera préférentiellement non visible depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

Les annexes, dont les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol, les carports et les vérandas, font l'objet de règles architecturales différentes de celles définies ci-avant.

De manière générale les annexes doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

⇒ **Annexes, dont les abris de jardin et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol et les carports.**

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol et les carports doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

⇒ **Vérandas**

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints d'une couleur proche de celle des menuiseries. Le blanc pur est interdit.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé selon un aspect proche de celui de la façade principale. L'utilisation de briquettes en soubassement est interdite.

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - UA

⇒ **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Dans le cadre d'une création en limite de voirie ou d'emprise publique, la clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.
- ou d'un mur bahut en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille. Le cas échéant, la hauteur du mur ne peut excéder 0,60 mètres pour une hauteur totale de clôture autorisée de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur bahut existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur bahut.

Dans le cadre d'une création en limite séparative, la clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.
- ou d'un mur bahut en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille. Le cas échéant, la hauteur du mur ne peut excéder 1,60 mètres pour une hauteur totale de clôture autorisée de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur bahut existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur bahut.
- ou d'un grillage de teinte foncée (vert, gris) d'une hauteur maximale de 1,60 mètres éventuellement doublé par une haie vive.
- ou d'une haie vive.

Les clôtures sont enduites dans les tons traditionnels, en s'harmonisant avec la façade de la construction principale.

La teinte des **grilles et portails** doit s'harmoniser avec la façade (s'inspirer du nuancier des menuiserie et ferronnerie de l'OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

La hauteur des piliers, poteaux et portails ne devra pas dénaturer la qualité architecturale des constructions anciennes.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages, ganivelles ou échelas en châtaignier ou traitements paysagers sont autorisés.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

⇒ **Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de constructions (jardins, espaces de stationnement, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.

Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (merisier, châtaigner, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2. Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux extensions urbaines du bourg et au hameau de Chillois, caractérisée par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur de la zone UA.

Elle comporte un sous-secteur UBh concernant le hameau de Chillois afin d'y limiter la hauteur des nouvelles constructions.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit).
- Les OAP thématiques « Qualité architecturale et paysagère » et « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Les OAP sectorielles.

2.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - UB

2.1.1 Destinations et sous-destinations - UB

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	
	Hôtels et autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma		x	
Equipements 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	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	Seule est autorisée l'évolution des activités artisanales « affiliées à l'industrie » compatibles avec la proximité de l'habitat et déjà présentes à la date d'approbation de la révision du PLU
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

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

Dans la zone UB sont interdits :

- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UB

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2.1 Hauteur et implantation des constructions - UB

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle applicable dans le secteur UBh :

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle de cette même construction.

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale

⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques.

En cas de recul de la construction, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres.

Règle alternative

Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire une construction existante à l'approbation de la révision du PLU et qui ne respecte pas la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale et qu'elle n'aggrave pas une situation existante).

⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérale.

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, le retrait minimal par rapport à ces limites est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un retrait minimum de 2 mètres.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :



- la modification, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale et qu'elle n'aggrave pas une situation existante).
- L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de cette limite.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UB

⇒ Généralités

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant (échelle des aménagements, volumétrie, architecture).

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée.

Pour les **grands bâtiments** (publics, agricole, commerciaux) :

- l'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- le bâtiment doit s'adapter au terrain, sans terrassement important. Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

Dans le cas de **travaux sur des constructions anciennes**, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.
- Les enduits seront restaurés de la même manière, dans la teinte des enduits locaux traditionnels, au mortier de chaux et de sable, de finition talochée ou brossée.
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

⇒ Adaptation au sol

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain doit être recherchée.



Les remblais et déblais sont limités à un maximum de 0,50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux (sauf impossibilité technique démontrée).

⇒ **Façades**

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Il est conseillé d'utiliser le bardage en association avec un autre matériaux. Le bardage peut par exemple être positionné sur un volume secondaire pour souligner sa présence.

Soit les bardages sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages en bois à lames verticales sont autorisés. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages métalliques (verticaux à joint debout) sous réserve que leur couleur permette leur insertion paysagère.

⇒ **Ouvertures, menuiseries et vitrines commerciales**

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisis de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les appuis de fenêtres des constructions anciennes restaurées devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm d'épaisseur).

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes. Elles ne doivent pas recevoir de vernis ou lasure brillants.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris, blanc cassé, beige, brun ou vert sombre. L'utilisation du blanc pur est interdite, de même que le ton bois.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, la couleur gris anthracite est interdite.



⇒ Toitures

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :

- 40° pour les constructions d'habitations
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30°.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple.

Les rives de pignons doivent être réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises.

⇒ Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades.

Lucarnes

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. La brique dans le tympan des lucarnes est interdite.

Châssis de toiture

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les baies en façades. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

⇒ **Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie. Dans le cas d'une toiture plate existante, les dispositifs seront camouflés par l'acrotère

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol et les vérandas, font l'objet de règles architecturales différentes de celles définies ci-avant.

⇒ **Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² d'emprise au sol**

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

⇒ **Vérandas**

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints d'une couleur proche de celle des menuiseries. Le blanc pur est interdit.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé selon un aspect proche de celui de la façade principale. L'utilisation de briquettes en soubassement est interdite.

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - UB

⇒ **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Dans le cadre d'une création en limite de voirie ou d'emprise publique, la clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.
- ou d'un mur bahut en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille. Le cas échéant, la hauteur du mur ne peut excéder 0,60 mètres pour une hauteur totale de clôture autorisée de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur bahut existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur bahut.



Dans le cadre d'une création en limite séparative, la clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.
- ou d'un mur bahut en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille. Le cas échéant, la hauteur du mur ne peut excéder 1,60 mètres pour une hauteur totale de clôture autorisée de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur bahut existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur bahut.
- ou d'un grillage de teinte foncée (vert, gris) d'une hauteur maximale de 1,60 mètres éventuellement doublé par une haie vive.
- ou d'une haie vive.

Les clôtures sont enduites dans les tons traditionnels, en s'harmonisant avec la façade de la construction principale.

La teinte des **grilles et portails** doit s'harmoniser avec la façade(s'inspirer du nuancier des menuiserie et ferronnerie de l'OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

La hauteur des piliers, poteaux et portails ne devra pas dénaturer la qualité architecturale des constructions anciennes.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages, ganivelles ou échelas en châtaignier ou traitements paysagers sont autorisés.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

⇒ **Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de constructions (jardins, espaces de stationnement, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.

Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (merisier, châtaigner, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Pour les unités foncières de plus de 300m², 20% minimum de leur superficie totale ne doit pas être imperméabilisée. Une gestion des eaux de pluies à l'échelle de la parcelle est d'ailleurs recommandée.

3. Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC est zone urbanisée à vocation d'activités économiques et commerciales.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC comprennent **cumulativement** :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit).
- Les OAP thématiques « Qualité architecturale et paysagère » et « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Les OAP sectorielles.

3.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - UC

3.1.1 Destinations et sous-destinations - UC

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	Seulement : - le logement nécessaire au bon fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone. Ce logement doit être inclus dans le volume principal de la construction. - L'évolution des constructions dédiées au logement déjà existantes à l'approbation de la révision du PLU. - la construction d'annexes au logements déjà existants sur la zone à l'approbation de la révision du PLU.
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	Dans le cas du commerce de détail, la surface de vente minimale devra être de 300 m ² par commerce. Une implantation de surfaces de vente entre 150 et 200 m ² pourra être autorisée sous réserve d'une impossibilité d'implantation dans le centre-bourg, sur justification.
	Restauration	x		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	x		
	Cinéma	x		
Equipements 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		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public		x	Seulement ceux offrant un service aux personnes travaillant dans la zone (ex : crèche, maison d'assistante maternelle, restauration d'entreprise...)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

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

Dans la zone UC sont interdits :

- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UC ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque...). Le cas échéant, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

3.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UC

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de projets de travaux sur les constructions de logements préexistantes sur la zone à l'approbation de la révision du PLU ou de projets d'annexes à ces logements, il est précisé que les règles du 2.2 de la zone UB s'appliquent.

3.2.1 Hauteur et implantation des constructions - UC

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle de cette même construction.



⇒ **Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques**

Règle générale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ou emprises publiques.

Règle alternative

Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire une construction existante à l'approbation de la révision du PLU et qui ne respecte pas la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale et qu'elle n'aggrave pas une situation existante).

⇒ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la modification, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale et qu'elle n'aggrave pas une situation existante).

Des implantations en limite séparatives pourront également être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UC

⇒ **Généralités**

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant. L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages sont de nature à porter atteinte à l'intérêt du lieu et notamment aux entrées de ville de Ligueil.

Pour les **grands bâtiments** (publics, agricole, commerciaux) :

- l'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- le bâtiment doit s'adapter au terrain, sans terrassement important. Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

La qualité des matériaux et la sobriété des formes doit être recherchée.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée.

⇒ **Adaptation au sol**

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain doit être recherchée.

Les remblais et déblais sont limités à un maximum de 0,50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux (sauf impossibilité technique démontrée).

⇒ Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

Dans le cas de bardages soit ils sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages en bois à lames verticales sont autorisés. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages métalliques (verticaux à joint debout) sous réserve que leur couleur permette leur insertion paysagère.

⇒ Toitures

Les matériaux et teintes de toiture doivent être pensés en harmonie avec les matériaux de façade.

Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Si le projet prévoit l'utilisation de matériaux d'aspect traditionnelle, la toiture doit présenter :

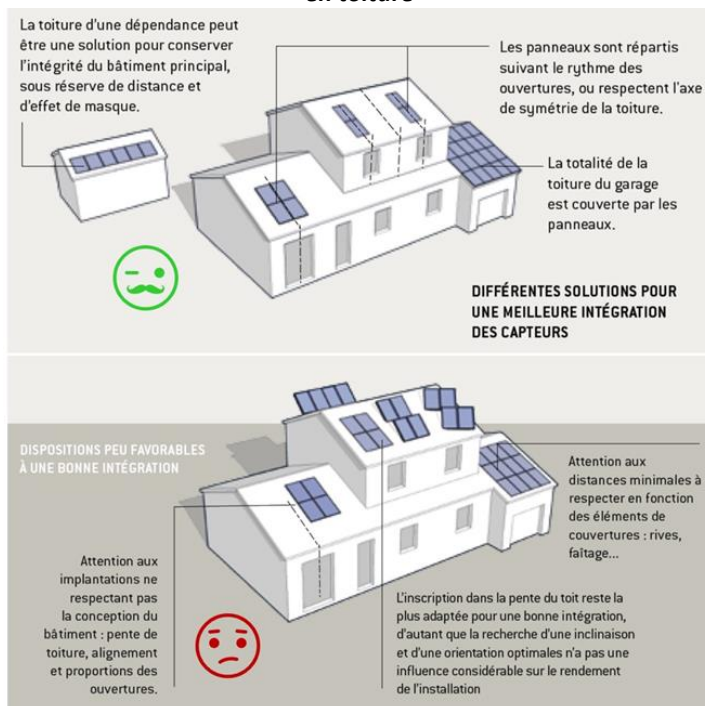
- Soit un aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- Soit un aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

⇒ Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie. Dans le cas d'une toiture plate existante, les dispositifs seront camouflés par l'acrotère

Schéma illustratif d'intégration optimale des dispositifs solaires en toiture



Envoyé en préfecture le 20/10/2023

Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 037-213701303-20230928-2023_051_003-DE

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

⇒ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions et leur couleur.

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures sont constituées de ganivelles ou échelas en châtaignier ou d'un grillage de teinte sombre, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres éventuellement doublé d'une haie vive. Elles doivent s'harmoniser avec la façade de la construction principale et les portails.

La réfection ou l'extension d'une clôture existante à l'approbation de la révision du PLU dans son matériau d'origine est autorisée même s'il ne s'agit pas d'une clôture grillagée. Dans ce même cas, une hauteur supérieure à 2,00 mètres peut être accordée.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

⇒ Espaces libres et plantations

Les espaces libres de constructions (espaces de stationnement, espace de recul des constructions, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.

Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (merisier, châtaigner, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Envoyé en préfecture le 20/10/2023

Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 037-213701303-20230928-2023_051_003-DE

4. Dispositions applicables à la zone UJ

La **zone UJ** est une zone à la constructibilité limitée localisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

Seuls sont autorisés dans l'ensemble de la zone UJ les abris de jardins de moins de 20m² d'emprise au sol et constitués de matériaux d'aspect satisfaisants. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

Un seul abris de jardin est autorisé par parcelle.

Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage sont strictement interdits.

5. Dispositions applicables à la zone UP

La zone UP est une zone urbanisée à vocation dominante d'équipements collectifs.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UP comprennent **cumulativement** :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit).
- Les OAP thématiques « Qualité architecturale et paysagère » et « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Les OAP sectorielles.

5.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - UP

5.1.1 Destinations et sous-destinations - UP

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	Seulement : - le logement nécessaire au bon fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone. - L'évolution des constructions dédiées au logement déjà existantes à l'approbation de la révision du PLU. - la construction d'annexes aux logements déjà existants sur la zone à l'approbation de la révision du PLU.
	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	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	x		
	Cinéma	x		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Equipements 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	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements 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		

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

Dans la zone UP sont interdits :

- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UP ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque...). Le cas échéant, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

5.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UP

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de projets de travaux concernant des constructions à vocation d'habitation (logement et hébergement) et leurs annexes, il est précisé que les règles du 2.2 de la zone UB s'appliquent.

5.2.1 Hauteur et implantation des constructions - UP

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle de cette même construction.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées), aux emprises publiques et aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques.

En cas de recul de la construction, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres.

Règle alternative

Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire une construction existante à l'approbation de la révision du PLU et qui ne respecte pas la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale et qu'elle n'aggrave pas une situation existante).



⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérale.

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, le retrait minimal par rapport à ces limites est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un retrait minimum de 2 mètres.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UP

⇒ Généralités

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant. L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages sont de nature à porter atteinte à l'intérêt du lieu et notamment aux entrées de ville de Ligueil.

Pour les **grands bâtiments** (publics, agricole, commerciaux :

- l'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- le bâtiment doit s'adapter au terrain, sans terrassement important. Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

La qualité des matériaux et la sobriété des formes doit être recherchée.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée.

⇒ Adaptation au sol

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain doit être recherchée.

Les remblais et déblais sont limités à un maximum de 0,50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux (sauf impossibilité technique démontrée).

⇒ Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

Dans le cas de bardages soit ils sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages en bois à lames verticales sont autorisés. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages métalliques (verticaux à joint debout) sous réserve que leur couleur permette leur insertion paysagère.

⇒ Toitures

Les matériaux et teintes de toiture doivent être pensés en harmonie avec les matériaux de façade.

Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Si le projet prévoit l'utilisation de matériaux d'aspect traditionnelle, la toiture doit présenter :

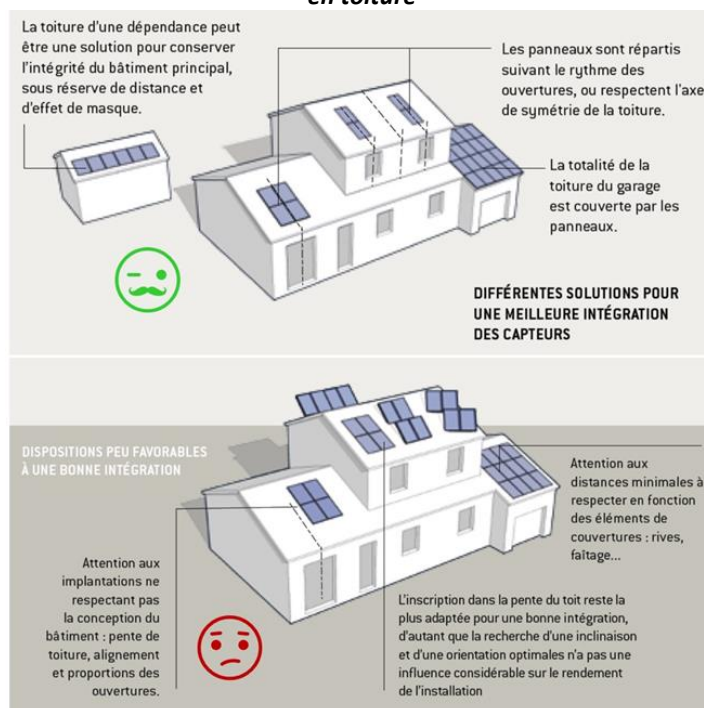
- Soit un aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- Soit un aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

⇒ Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie. Dans le cas d'une toiture plate existante, les dispositifs seront camouflés par l'acrotère

Schéma illustratif d'intégration optimale des dispositifs solaires en toiture



Envoyé en préfecture le 20/10/2023

Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 037-213701303-20230928-2023_051_003-DE

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

⇒ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions et leur couleur.

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures sont constituées de ganivelles ou échelas en châtaignier ou d'un grillage de teinte sombre, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres éventuellement doublé d'une haie vive. Elles doivent s'harmoniser avec la façade de la construction principale et les portails.

La réfection ou l'extension d'une clôture existante à l'approbation de la révision du PLU dans son matériau d'origine est autorisée même s'il ne s'agit pas d'une clôture grillagée. Dans ce même cas, une hauteur supérieure à 2,00 mètres peut être accordée.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

⇒ Espaces libres et plantations

Les espaces libres de constructions (espaces de stationnement, espace de recul des constructions, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.

Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (merisier, châtaigner, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

6. Dispositions applicables à la zone UT

La **zone UT** est une zone urbanisée à vocation touristique et de loisirs.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UT comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit).
- Les OAP thématiques « Qualité architecturale et paysagère » et « Mise en valeur des continuités écologiques ».

6.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - UT

6.1.1 Destinations et sous-destinations - UT

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	Seulement : - le logement nécessaire au bon fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone. - L'évolution des constructions dédiées au logement déjà existantes à l'approbation de la révision du PLU. - la construction d'annexes aux logements déjà existants sur la zone à l'approbation de la révision du PLU.
	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	
	Hôtels et autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma	x		



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Equipements 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	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements 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		

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

Dans la zone UP sont interdits :

- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UT ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone

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

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque...). Le cas échéant, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

6.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UT

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de projets de travaux concernant des constructions à vocation de logement et leurs annexes, il est précisé que les règles du 2.2 de la zone UB s'appliquent.

Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs sont exonérées des règles du 6.2 mais doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

6.2.1 Hauteur et implantation des constructions - UT

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle de cette même construction.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées), aux emprises publiques et aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle d'implantations pour les constructions dans la zone UP. Toutefois, l'implantation des constructions devra être pensée de manière à faciliter l'intégration de la construction dans son environnement et ne pas générer de troubles pour la sécurité des personnes et des biens.

6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 01

⇒ Généralités

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant. L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages sont de nature à porter atteinte à l'intérêt du lieu et notamment aux entrées de ville de Ligueil.

Pour les **grands bâtiments** (publics, agricole, commerciaux :

- l'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- le bâtiment doit s'adapter au terrain, sans terrassement important. Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

La qualité des matériaux et la sobriété des formes doit être recherchée.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée.

⇒ Adaptation au sol

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain doit être recherchée.

Les remblais et déblais sont limités à un maximum de 0,50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux (sauf impossibilité technique démontrée).

⇒ Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

Dans le cas de bardages soit ils sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, dans le cas de bardages, seules les lames verticales sont autorisées

⇒ Toitures

Les matériaux et teintes de toiture doivent être pensés en harmonie avec les matériaux de façade.

Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Si le projet prévoit l'utilisation de matériaux d'aspect traditionnelle, la toiture doit présenter :

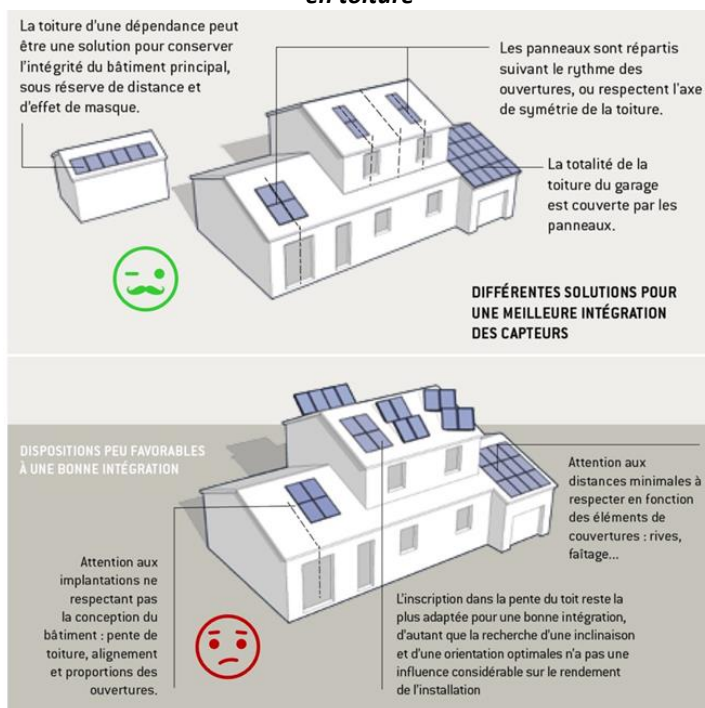
- Soit un aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- Soit un aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

⇒ **Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie. Dans le cas d'une toiture plate existante, les dispositifs seront camouflés par l'acrotère

Schéma illustratif d'intégration optimale des dispositifs solaires en toiture



6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - UT

⇒ **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions et leur couleur.

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures sont constituées de ganivelles ou échelas en châtaignier ou d'un grillage de teinte sombre, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres éventuellement doublé d'une haie vive. Elles doivent s'harmoniser avec la façade de la construction principale et les portails.

La réfection ou l'extension d'une clôture existante à l'approbation de la révision du PLU dans son matériau d'origine est autorisée même s'il ne s'agit pas d'une clôture grillagée. Dans ce même cas, une hauteur supérieure à 2,00 mètres peut être accordée.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

⇒ **Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de constructions (espaces de stationnement, espace de recul des constructions, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.



Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (~~menisier, châtaigner, aïsier~~ torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Titre 3. Les dispositions applicables aux zones À Urbaniser

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; 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, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

2AU : Zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la mise à niveau des réseaux à la périphérie du site et à une évolution du plan local d'urbanisme par le biais d'une procédure de modification.

1. Dispositions applicables à la zone 1AUh

La zone **1AUh** est une zone à urbaniser destinée principalement au développement du logement ;

Les dispositions réglementaires applicables à la zone **1AUh** comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit).
- Les OAP thématiques « Qualité architecturale et paysagère » et « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Les OAP sectorielles.

1.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités – 1AUh

1.1.1 Destinations et sous-destinations – 1AUh

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		



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	x		
	Cinéma	x		
Equipements 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	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements 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		

1.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – 1AUh

Dans la zone 1AUh sont interdits :

- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone 1AUh ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1.1.3 Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – 1AOh

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 1AUh

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1.2.1 Hauteur et implantation des constructions – 1AUh

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle alternative

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

Dans les secteurs d'OAP de Reunière et de L'Echallier :

Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, la hauteur des nouvelles constructions principales et de leurs extensions ne devra pas dépasser 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent présenter un minimum de 4 mètres de façade à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, le retrait minimal par rapport à ces limites est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un retrait minimum de 2 mètres.



Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- La modification, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale et qu'elle n'aggrave pas une situation existante).
- L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de cette limite.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 1AUh

⇒ Généralités

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant (échelle des aménagements, volumétrie, architecture).

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

⇒ Adaptation au sol

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain doit être recherchée.

Les remblais et déblais sont limités à un maximum de 0,50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux (sauf impossibilité technique démontrée).

⇒ Façades

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.



Enduits

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Bardages

Il est conseillé d'utiliser le bardage en association avec un autre matériaux. Le bardage peut par exemple être positionné sur un volume secondaire pour souligner sa présence.

Soit les bardages sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages en bois à lames verticales sont autorisés. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages métalliques (verticaux à joint debout) sous réserve que leur couleur permette leur insertion paysagère.

⇒ **Ouvertures et menuiseries**

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisis de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes. Elles ne doivent pas recevoir de vernis ou lasure brillants.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris, blanc cassé, beige, brun ou vert sombre. L'utilisation du blanc pur est interdite, de même que le ton bois.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, la couleur gris anthracite est interdite.

⇒ **Toitures**

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :

- 40° pour les constructions d'habitations
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30°.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple.

Les rives de pignons doivent être réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises.

⇒ Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades.

Lucarnes

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. La brique dans le tympan des lucarnes est interdite.

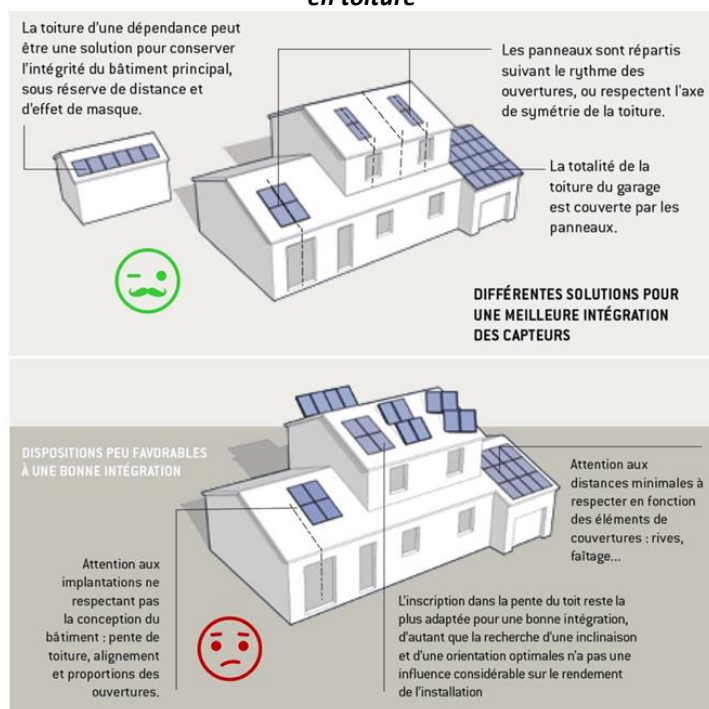
Châssis de toiture

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les baies en façades. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

⇒ Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie. Dans le cas d'une toiture plate existante, les dispositifs seront camouflés par l'acrotère

Schéma illustratif d'intégration optimale des dispositifs solaires en toiture



Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol et les vérandas, font l'objet de règles architecturales différentes de celles définies ci-avant.

⇒ Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² d'emprise au sol

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

⇒ VÉRANDAS

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints d'une couleur proche de celle des menuiseries. Le blanc pur est interdit.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé selon un aspect proche de celui de la façade principale. L'utilisation de briquettes en soubassement est interdite.

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions – 1AUh

⇒ CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Dans le cadre d'une création en limite de voirie ou d'emprise publique, la clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.
- ou d'un mur bahut en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille. Le cas échéant, la hauteur du mur ne peut excéder 0,60 mètres pour une hauteur totale de clôture autorisée de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur bahut existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur bahut.

Dans le cadre d'une création en limite séparative, la clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.
- ou d'un mur bahut en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille. Le cas échéant, la hauteur du mur ne peut excéder 1,60 mètres pour une hauteur totale de clôture autorisée de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur bahut existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur bahut.
- ou d'un grillage de teinte foncée (vert, gris) d'une hauteur maximale de 1,60 mètres éventuellement doublé par une haie vive.
- ou d'une haie vive.

Les clôtures sont enduites dans les tons traditionnels, en s'harmonisant avec la façade de la construction principale.

La teinte des **grilles et portails** doit s'harmoniser avec la façade (s'inspirer du nuancier des menuiserie et ferronnerie de l'OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

La hauteur des piliers, poteaux et portails ne devra pas dénaturer la qualité architecturale des constructions anciennes.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages, ganivelles ou échelas en châtaignier ou traitements paysagers sont autorisés.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

⇒ **Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de constructions (jardins, espaces de stationnement, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal. La plantation d'un arbre non résineux par unité foncière de 300m² est imposée (chaque tranche de 300m² commencée est comptabilisée pour un arbre non résineux).

Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (merisier, châtaigner, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Pour les unités foncières de plus de 300m², 20% minimum de leur superficie totale ne doit pas être imperméabilisée. Une gestion des eaux de pluies à l'échelle de la parcelle est d'ailleurs recommandée.



2. Dispositions applicables à la zone 1AUc

La zone 1AUc est une zone à urbaniser destinée principalement au développement de l'activité économique et commerciale.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc comprennent **cumulativement** :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit).
- Les OAP thématiques « Qualité architecturale et paysagère » et « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Les OAP sectorielles.

2.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités – 1AUc

2.1.1 Destinations et sous-destinations – 1AUc

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	Seulement : - le logement nécessaire au bon fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone. Ce logement doit être inclus dans le volume principal de la construction.
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	Dans le cas du commerce de détail, la surface de vente minimale devra être de 300 m ² par commerce. Une implantation de surfaces de vente entre 150 et 200 m ² pourra être autorisée sous réserve d'une impossibilité d'implantation dans le centre-bourg, sur justification.
	Restauration	x		
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	x		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
	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		
	Etablissements 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	Seulement ceux offrant un service aux personnes travaillant dans la zone (ex : crèche, maison d'assistante maternelle, restauration d'entreprise...)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

2.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – 1AUC

Dans la zone 1AUC sont interdits :

- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UC ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

2.1.3 Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – 1AUc

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque...). Le cas échéant, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 1AUc

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2.1 Hauteur et implantation des constructions – 1AUc

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ou emprises publiques.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Règle alternative

Des implantations en limite séparatives pourront être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – IABG

⇒ Généralités

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant. L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages sont de nature à porter atteinte à l'intérêt du lieu et notamment aux entrées de ville de Ligueil.

Pour les **grands bâtiments** (publics, agricole, commerciaux) :

- l'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- le bâtiment doit s'adapter au terrain, sans terrassement important. Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

La qualité des matériaux et la sobriété des formes doit être recherchée.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée.

⇒ Adaptation au sol

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain doit être recherchée.

Les remblais et déblais sont limités à un maximum de 0,50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux (sauf impossibilité technique démontrée).

⇒ Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

Dans le cas de bardages soit ils sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, dans le cas de bardages, seules les lames verticales sont autorisées

⇒ Toitures

Les matériaux et teintes de toiture doivent être pensés en harmonie avec les matériaux de façade.

Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Si le projet prévoit l'utilisation de matériaux d'aspect traditionnelle, la toiture doit présenter :

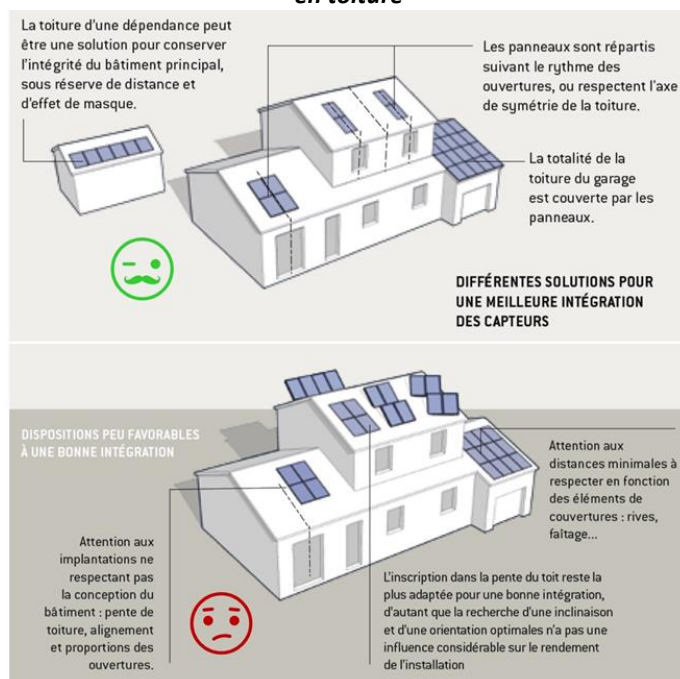
- Soit un aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- Soit un aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

⇒ **Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie. Dans le cas d'une toiture plate existante, les dispositifs seront camouflés par l'acrotère

Schéma illustratif d'intégration optimale des dispositifs solaires en toiture



2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions – 1AUc

⇒ **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions et leur couleur.

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures sont constituées de ganivelles ou échelas en châtaignier ou d'un grillage de teinte sombre, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres éventuellement doublé d'une haie vive. Elles doivent s'harmoniser avec la façade de la construction principale et les portails.

La réfection ou l'extension d'une clôture existante à l'approbation de la révision du PLU dans son matériau d'origine est autorisée même s'il ne s'agit pas d'une clôture grillagée. Dans ce même cas, une hauteur supérieure à 2,00 mètres peut être accordée.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

⇒ **Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de constructions (espaces de stationnement, espace de recul des constructions, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.



Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (~~menisier, châtaigner, aïsier~~ torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

3. Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation ;

Seules sont autorisées sur la zone 2AU les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et de ne pas compromettre la vocation future de la zone.

Titre 4. Les dispositions applicables aux zones Agricoles

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au sein de la zone A ont été délimités des sous-zonages, mais aussi comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles.

- Un secteur **Ap** a été créé, identifiant une zone agricole à la constructibilité limitée située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ou dans sa grande proximité ;
- Un secteur **Ac (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone agricole les secteurs concernés par la présence d'une activité économique (hors activité agricole ou forestière) en fonctionnement ;
- Un secteur **As (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone agricole les secteurs concernés par la présence d'une activité industrielle de stockage de productions agricoles ;
- Un secteur **Av (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone agricole un secteur dédié à l'accueil des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit).**
- **Les OAP thématiques « Qualité architecturale et paysagère » et « Mise en valeur des continuités écologiques ».**

3.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - A

1.1.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits - A

Sont interdites toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols qui ne sont pas mentionnées dans l'article 1.1.2 de la zone A.

Les projets d'éoliennes sont interdits sur l'ensemble des, STECAL et secteurs.

1.1.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols autorisés sous conditions particulières - A

Sont autorisés sous conditions particulières, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés ci-après.

Généralités

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, pour être admis en zone A, doivent :

- Ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ainsi qu'à la biodiversité ;
- Être compatibles avec le caractère agricole de la zone (ne pas compromettre les conditions d'exploitations, le développement d'un site d'exploitation ou la création d'un nouveau site d'exploitation) et les équipements publics existants ou prévus.

Sont admis dans l'ensemble de la zone A, STECAL et secteur Ap compris :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de

stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sols sous réserve d'être liés à une destination autorisée dans la zone concernée.
- Les abris pour animaux (d'une activité familiale non professionnelle) d'une emprise au sol maximum de 40m² cumulée sur une même parcelle à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois, que le sol ne soit pas imperméabilisé et de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres en son point le plus haut.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique vers les sous-destination : logement, hôtels et autres hébergements touristiques, autres équipements recevant du public et artisanat affilié à l'industrie. Les installations de production d'énergie renouvelable en autoconsommation sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque...). Le cas échéant, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

Sont admis dans la zone A, STECAL compris mais hors secteur Ap :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de logements sous réserve :
 - o d'avoir une existence légale ;
 - o pour un logement existant d'une emprise au sol inférieure à 100m² à la date d'approbation de la révision du PLU, qu'il s'agisse d'une extension maximale de 30m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU et que la hauteur de l'extension ne dépasse pas la hauteur de la construction principale. Cette extension ne doit pas permettre la construction d'un logement supplémentaire ;
 - o pour un logement existant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m² à la date d'approbation de la révision du PLU, qu'il s'agisse d'une extension maximale de 30% d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU, sans que ce logement ne puisse dépasser une emprise au sol totale de 250m² après extension et que la hauteur de l'extension ne dépasse pas la hauteur de la construction principale. Cette extension ne doit pas permettre la construction d'un logement supplémentaire ;
- La construction ou l'extension d'annexes aux logements (garage, abri de jardin...) accolés ou non aux logements sous réserve :
 - o que leur emprise au sol cumulée depuis la date d'approbation de la révision du PLU n'excède pas 40m² à compter de la date d'approbation de la révision du PLU (sauf pour les piscines);
 - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres (au point le plus proche) du logement auquel elles sont rattachées ;
 - o qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- Les piscines.

Sont admis dans la zone A, hors STECAL et secteur Ap :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et forestiers, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le logement de fonction de l'exploitation agricole ou forestière sous réserves :



- Qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
 - Qu'il soit entièrement implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au point le plus proche d'un des bâtiments constitutifs du site d'activités, ou du bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres sera exceptionnellement autorisée sous réserve de s'inscrire en continuité immédiate d'un rassemblement de constructions ou si des contraintes sanitaires s'imposent à la production dans le bâtiment concerné.
- Le développement de la production des énergies renouvelables sont autorisés aux conditions suivantes :
- Les parcs photovoltaïques ne pourront être autorisés que dans une démarche de reconversion d'espaces sans usage agricole : les friches industrielles, les anciens Centres d'Enfouissement Techniques, les sols pollués (notamment identifiés au règlement graphique), sur les bâtiments (toitures, ombrières, etc.), en s'assurant d'une bonne intégration paysagère (dispositifs esthétiques, bien intégrés aux supports et avec des raccordements aux réseaux soignés). Dans le cas de réutilisation de sols pollués ou friches industrielles, des espaces agricoles et naturels voisins, pourront être utilisés pour assurer la rentabilité et le fonctionnement du projet.
 - Les projets d'éoliennes sont autorisés à condition d'être situés dans les zones favorables au développement éolien du PCAET Loches Sud Touraine, et sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole et naturelle de la zone.
 - Dans le cas d'un projet d'énergie renouvelable générant des revenus agricoles, celui-ci est autorisé sous réserve de ne pas compromettre la pérennité de l'exploitation agricole, ni la destination première du foncier agricole ou forestier.
 - L'implantation des équipements nécessaires à la méthanisation doit tenir compte de la proximité des gisements, de l'éloignement des tiers, de l'accès à l'unité de méthanisation et des possibilités de valorisation de l'énergie produite. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des équipements et des sites. Les aménagements et infrastructures doivent limiter l'artificialisation et les besoins en déplacement.
 - Le développement de l'énergie géothermique doit tenir compte des ressources en eau potable.

Sont admis dans le STECAL Ac :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat, sous réserve que l'emprise au sol cumulée supplémentaire des nouvelles constructions, extensions et annexes (plusieurs bâtiments sont possibles) n'excède pas 100% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation de la révision du PLU.
- La hauteur de ces nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur des constructions déjà présentes.
- Le changement de destination des constructions existante à destination des activités autorisées dans la zone.

Sont admis dans le STECAL As :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de stockage de productions agricoles sous réserve de correspondre au développement d'une activité existante déjà implantée sur place.
- L'emprise au sol cumulée supplémentaire des nouvelles constructions, extensions et annexes (plusieurs bâtiments sont possibles) ne pourra excéder 100% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation de la révision du PLU.
- La hauteur des constructions envisagées ne doit pas excéder la hauteur de la plus haute construction sur la parcelle hormis pour la réalisation d'éléments techniques le nécessitant.

Sont admis dans le STECAL Av :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage, sous réserve que l'emprise au sol cumulée supplémentaire des nouvelles constructions, extensions et annexes (plusieurs bâtiments sont possibles) n'excède pas 100% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation de la révision du PLU
- La hauteur de la construction n'excède pas celle de la construction présente. Cette augmentation de surface peut être réalisée en extension d'une construction existante ou en construction neuve (plusieurs bâtiments sont possibles).

1.1. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - A

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1.2.1 Hauteur et implantation des constructions - A

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

Les nouvelles constructions à usage agricole et forestier (aussi pour celles dans la continuité de l'acte de production) ne doivent pas dépasser 13 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (hormis pour les silos inclus dans le STECAL As, cf : ci-avant).

Les nouvelles constructions à usage de logement ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle de cette même construction.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Règle générale

En dehors des parties urbanisées du bourg, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75 mètres par rapport aux RD 31 et RD 50 sur les tronçons désignés par arrêté préfectoral, hormis pour les constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité agricole ou forestière et aux CUMA.

Par rapport aux autres voies, l'implantation des constructions doit permettre d'assurer un usage optimal du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la modification, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale et qu'elle n'aggrave pas une situation existante).

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

⇒ Généralités

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Pour les **grands bâtiments** (publics, agricole, commerciaux) :

- l'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- le bâtiment doit s'adapter au terrain, sans terrassement important. Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- L'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, peut être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique de la construction ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale est alors demandée ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

⇒ Adaptation au sol

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain doit être recherchée.

Les remblais et déblais sont limités à un maximum de 0,50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux (sauf impossibilité technique démontrée).

⇒ Façades

Pour toutes les constructions à usage agricole ou forestier, les CUMA ainsi que les silos :

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

Dans le cas de bardages soit ils sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, dans le cas de bardages, seules les lames verticales sont autorisées



Pour toutes les autres destinations :

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Il est conseillé d'utiliser le bardage en association avec un autre matériaux. Le bardage peut par exemple être positionné sur un volume secondaire pour souligner sa présence.

Soit les bardages sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages en bois à lames verticales sont autorisés. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages métalliques (verticaux à joint debout) sous réserve que leur couleur permette leur insertion paysagère.

Ouvertures et menuiseries

Pour toutes les constructions (hors agricoles, forestières, CUMA et silos) :

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisi de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtre à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les appuis de fenêtres des constructions anciennes restaurées devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm d'épaisseur).

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes. Elles ne doivent pas recevoir de vernis ou lasure brillants.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris, blanc cassé, beige, brun ou vert sombre. L'utilisation du blanc pur est interdite, de même que le ton bois.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, la couleur gris anthracite est interdite.

⇒ Toitures

Pour toutes les constructions à usage agricole ou forestier, les CUMA ainsi que les silos :

Les matériaux et teintes de toiture doivent être pensés en harmonie avec les matériaux de façade.

Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Si le projet prévoit l'utilisation de matériaux d'aspect traditionnelle, la toiture doit présenter :

- Soit un aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- Soit un aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

Pour toutes les autres destinations :

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :

- 40° pour les constructions d'habitations
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30°.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple.

Les rives de pignons doivent être réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises.

⇒ Lucarnes et châssis de toiture

Pour toutes les constructions (hors agricoles, forestières, CUMA et silos) :

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades.

Lucarnes

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.

Châssis de toiture

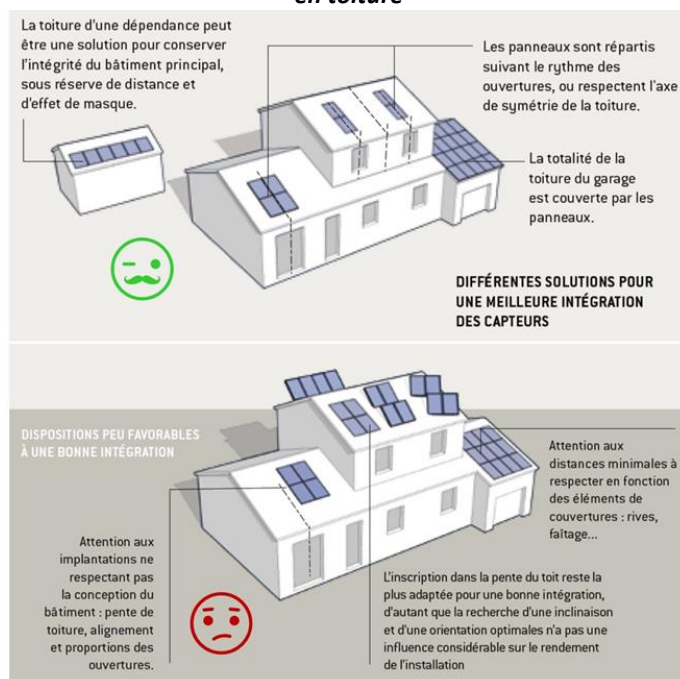
Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les baies en façades. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

⇒ **Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie. Dans le cas d'une toiture plate existante, les dispositifs seront camouflés par l'acrotère

Pour les constructions principales dont la construction est antérieure à 1950 les dispositifs seront en priorité dissociés de la construction principale (au sol, sur une annexe existante ou nouvelle, etc.) en raison du risque structurel lié à la charpente. Leur localisation sera préférentiellement non visible depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

Schéma illustratif d'intégration optimale des dispositifs solaires en toiture



Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol et les vérandas, font l'objet de règles architecturales différentes de celles définies ci-avant.

⇒ **Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² d'emprise au sol**

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

⇒ **Vérandas**

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints d'une couleur proche de celle des menuiseries. Le blanc pur est interdit.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé selon un aspect proche de celui de la façade principale. L'utilisation de briquettes en soubassement est interdite.

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - A

Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

⇒ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions et leur couleur.

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures sont constituées de ganivelles ou échalas en châtaignier ou d'un grillage de teinte sombre, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres éventuellement doublé d'une haie vive. Elles doivent s'harmoniser avec la façade de la construction principale et les portails.

La réfection ou l'extension d'une clôture existante à l'approbation de la révision du PLU dans son matériau d'origine est autorisée même s'il ne s'agit pas d'une clôture grillagée. Dans ce même cas, une hauteur supérieure à 2,00 mètres peut être accordée.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

⇒ Espaces libres et plantations

Les espaces libres de constructions (espaces de stationnement, espace de recul des constructions, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.

Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Hormis dans le cadre d'une activité agricole ou forestière, les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Titre 5. Les dispositions applicables aux zones Naturelles

- **La zone naturelle et forestière, dite zone « N »** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 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 ;
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N ont été délimités des sous-zonages, mais aussi comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles.

- Un secteur **Na** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs de richesse archéologiques à la constructibilité limitée ; Pour les terrains ainsi identifiés, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont transmises au Service Régional de l'Archéologie pour instruction en fonction des seuils définis par arrêté préfectoral.
- Un secteur **Nt (STECAL)** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs dédiés à une activité de tourisme ou de loisirs.
- Un secteur **Nx** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs de richesse écologique à la constructibilité limitée ;

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit).**
- **Les OAP thématiques « Qualité architecturale et paysagère » et « Mise en valeur des continuités écologiques ».**

1.1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - N

1.1.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits - N

Sont interdites toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols qui ne sont pas mentionnées dans l'article 1.1.2 de la zone N.

Les projets d'éoliennes sont interdits sur l'ensemble des STECAL, et secteurs Na et Nx.

1.1.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols autorisés sous conditions particulières - N

Sont autorisés sous conditions particulières, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés ci-après.

Généralités

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, pour être admis en zone N, doivent :

- Ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ainsi qu'à la biodiversité ;
- Être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- Être compatible avec l'activité agricole ou forestière présente (ne pas compromettre les conditions d'exploitations, le développement d'un site d'exploitation ou la création d'un nouveau site d'exploitation).

Sont admis dans la zone N, STECAL et secteur Na compris mais hors secteur Nx :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations de production d'énergie renouvelable en autoconsommation sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque...). Le cas échéant, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.
- Les affouillements et exhaussement de sols sous réserve d'être liés à une destination autorisée dans la zone concernée.
- Les abris pour animaux (d'une activité familiale non professionnelle) d'une emprise au sol maximum de 40m² cumulée sur une même parcelle à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois, que le sol ne soit pas imperméabilisé et de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres en son point le plus haut.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique vers les sous-destination : logement, hôtels et autres hébergements touristiques, autres équipements recevant du public et artisanat affilié à l'industrie.
- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de logements sous réserve :
 - o d'avoir une existence légale ;
 - o pour un logement existant d'une emprise au sol inférieure à 100m² à la date d'approbation de la révision du PLU, qu'il s'agisse d'une extension maximale de 30m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU et que la hauteur de l'extension ne dépasse pas la hauteur de la construction principale. Cette extension ne doit pas permettre la construction d'un logement supplémentaire ;
 - o pour un logement existant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100m² à la date d'approbation de la révision du PLU, qu'il s'agisse d'une extension maximale de 30% d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU, sans que ce logement ne puisse dépasser une emprise au sol totale de 250m² après extension et que la hauteur de l'extension ne dépasse pas la hauteur de la construction principale. Cette extension ne doit pas permettre la construction d'un logement supplémentaire ;
- La construction ou l'extension d'annexes aux logements (garage, abri de jardin...) accolés ou non aux logements sous réserve :
 - o que leur emprise au sol cumulée depuis la date d'approbation de la révision du PLU n'excède pas 40 m² à compter de la date d'approbation de la révision du PLU (sauf pour les piscines);
 - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres (au point le plus proche) du logement auquel elles sont rattachées ;
 - o qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- Les piscines.

Sont admis dans la zone N, hors STECAL et secteurs Na et Nt :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel forestier par les coopératives d'utilisation de matériel forestier ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits forestiers, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le logement de fonction de l'exploitation forestière sous réserves :
 - o Qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
 - o Qu'il soit entièrement implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au point le plus proche d'un des bâtiments constitutifs du site d'activités, ou du bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres sera exceptionnellement autorisée sous réserve de s'inscrire en continuité immédiate d'un rassemblement de constructions ou si des contraintes sanitaires s'imposent à la production dans le bâtiment concerné.
- Le développement de la production des énergies renouvelables sont autorisés aux conditions suivantes :
 - o Les parcs photovoltaïques ne pourront être autorisés que dans une démarche de reconversion d'espaces sans usage agricole : les friches industrielles, les anciens Centres d'Enfouissement Techniques, les sols pollués (notamment identifiés au règlement graphique), sur les bâtiments (toitures, ombrières, etc.), en s'assurant d'une bonne intégration paysagère (dispositifs esthétiques, bien intégrés aux supports et avec des raccordements aux réseaux soignés). Dans le cas de réutilisation de sols pollués ou friches industrielles, des espaces agricoles et naturels voisins, pourront être utilisés pour assurer la rentabilité et le fonctionnement du projet.
 - o Les projets d'éoliennes à condition d'être situés dans les zones favorables au développement éolien du PCAET Loches Sud Touraine, et sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole et naturelle de la zone.
 - o Dans le cas d'un projet d'énergie renouvelable générant des revenus agricoles, celui-ci est autorisé sous réserve de ne pas compromettre la pérennité de l'exploitation agricole, ni la destination première du foncier agricole ou forestier.
 - o L'implantation des équipements nécessaires à la méthanisation doit tenir compte de la proximité des gisements, de l'éloignement des tiers, de l'accès à l'unité de méthanisation et des possibilités de valorisation de l'énergie produite. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des équipements et des sites. Les aménagements et infrastructures doivent limiter l'artificialisation et les besoins en déplacement.
 - o Le développement de l'énergie géothermique doit tenir compte des ressources en eau potable.

Sont admis dans le STECAL Nt :

- Les aménagements légers de loisirs et équipements publics annexes ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses...) ;
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le STECAL ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement du STECAL sous réserve que leur emprise n'excède pas 100m² cumulés à compter de la date d'approbation de la révision du PLU ;
- Le changement de destination vers une nouvelle destination « hôtels et autres hébergements touristiques » ;
- Les extensions de constructions existantes sous réserve de respecter le caractère patrimonial de cette construction et de se limiter à une augmentation de l'emprise de 100m² cumulés à partir de la date d'approbation de la révision du PLU.

Sont admis dans le secteur Nx :

- Les aménagements légers visant exclusivement à la restauration, la préservation ou la mise en valeur des espaces naturels sensibles de la commune.

1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - N

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1.2.1 Hauteur et implantation des constructions - N

⇒ Hauteur

A noter : la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

Les nouvelles constructions à usage forestier (aussi pour celles dans la continuité de l'acte de production) ne doivent pas dépasser 13 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les nouvelles constructions à usage de logement ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle de cette même construction.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Règle générale

En dehors des parties urbanisées du bourg, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75 mètres par rapport aux RD 31 et RD 50 sur les tronçons désignés par arrêté préfectoral, hormis pour les constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité forestière.

Par rapport aux autres voies, l'implantation des constructions doit permettre d'assurer un usage optimal du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la modification, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale et qu'elle n'aggrave pas une situation existante).

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

⇒ Généralités

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Pour les **grands bâtiments** (publics, agricole, commerciaux) :

- l'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- le bâtiment doit s'adapter au terrain, sans terrassement important. Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée.

Dans le cas de **travaux sur des constructions anciennes**, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- L'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, peut être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique de la construction ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale est alors demandée ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

⇒ Adaptation au sol

L'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain doit être recherchée.

Les remblais et déblais sont limités à un maximum de 0,50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux (sauf impossibilité technique démontrée).

⇒ Façades

Pour toutes les constructions à usage forestier :

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

Dans le cas de bardages soit ils sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, dans le cas de bardages, seules les lames verticales sont autorisées

Pour toutes les autres destinations :

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.



Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Il est conseillé d'utiliser le bardage en association avec un autre matériaux. Le bardage peut par exemple être positionné sur un volume secondaire pour souligner sa présence.

Soit les bardages sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages en bois à lames verticales sont autorisés. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages métalliques (verticaux à joint debout) sous réserve que leur couleur permette leur insertion paysagère.

⇒ Ouvertures et menuiseries

Pour toutes les constructions (hors forestières) :

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisis de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les appuis de fenêtres des constructions anciennes restaurées devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm d'épaisseur).

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes. Elles ne doivent pas recevoir de vernis ou lasure brillants.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris, blanc cassé, beige, brun ou vert sombre. L'utilisation du blanc pur est interdite, de même que le ton bois.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, la couleur gris anthracite est interdite.



⇒ Toitures

Pour toutes les constructions à usage forestier :

Les matériaux et teintes de toiture doivent être pensés en harmonie avec les matériaux de façade.

Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Si le projet prévoit l'utilisation de matériaux d'aspect traditionnelle, la toiture doit présenter :

- Soit un aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- Soit un aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

Pour toutes les autres destinations :

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :

- 40° pour les constructions d'habitations
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30°.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple.

Les rives de pignons doivent être réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises.

⇒ Lucarnes et châssis de toiture

Pour toutes les constructions (hors forestières) :

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades.

Lucarnes

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.

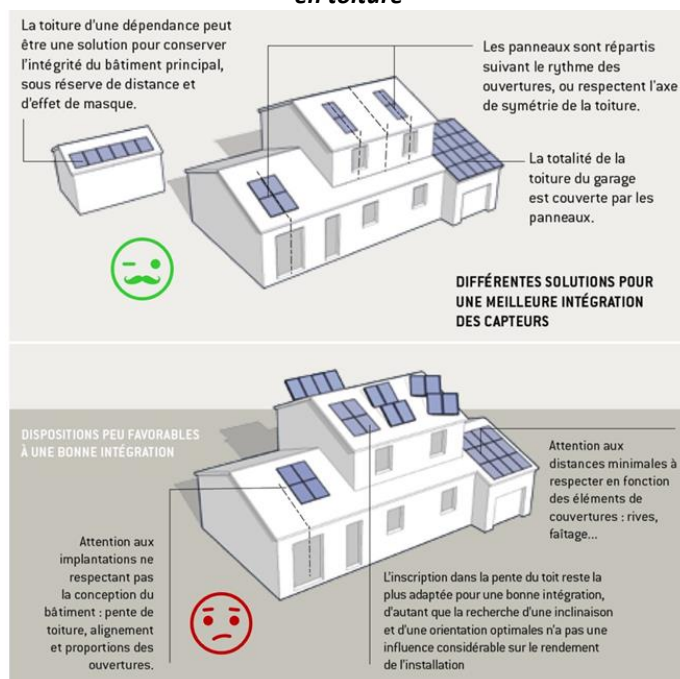
Châssis de toiture

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les baies en façades. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

⇒ **Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie. Dans le cas d'une toiture plate existante, les dispositifs seront camouflés par l'acrotère

Schéma illustratif d'intégration optimale des dispositifs solaires en toiture



Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol et les vérandas, font l'objet de règles architecturales différentes de celles définies ci-avant.

⇒ **Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² d'emprise au sol**

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

⇒ **Vérandas**

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints d'une couleur proche de celle des menuiseries. Le blanc pur est interdit.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé selon un aspect proche de celui de la façade principale. L'utilisation de briquettes en soubassement est interdite.

1.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - N

Les clôtures implantées dans les zones naturelles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. En application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures y est soumise à déclaration.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.
- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équin ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- des domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- posées autour des jardins ouverts au public ;
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

⇒ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions et leur couleur.

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures sont constituées de ganivelles ou échelas en châtaignier ou d'un grillage de teinte sombre, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres éventuellement doublé d'une haie vive. Elles doivent s'harmoniser avec la façade de la construction principale et les portails.

La réfection ou l'extension d'une clôture existante à l'approbation de la révision du PLU dans son matériau d'origine est autorisée même s'il ne s'agit pas d'une clôture grillagée. Dans ce même cas, une hauteur supérieure à 2,00 mètres peut être accordée.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

⇒ Espaces libres et plantations

Les espaces libres de constructions (espaces de stationnement, espace de recul des constructions, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.

Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Hormis dans le cadre d'une activité agricole ou forestière, les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Annexe 1 : Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ALIGNEMENT

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

ACCES

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

ACROTERE

Elément 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 claire-voie.

ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE

(Source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ANNEXES

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, piscines, abris de jardin, etc.). 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.

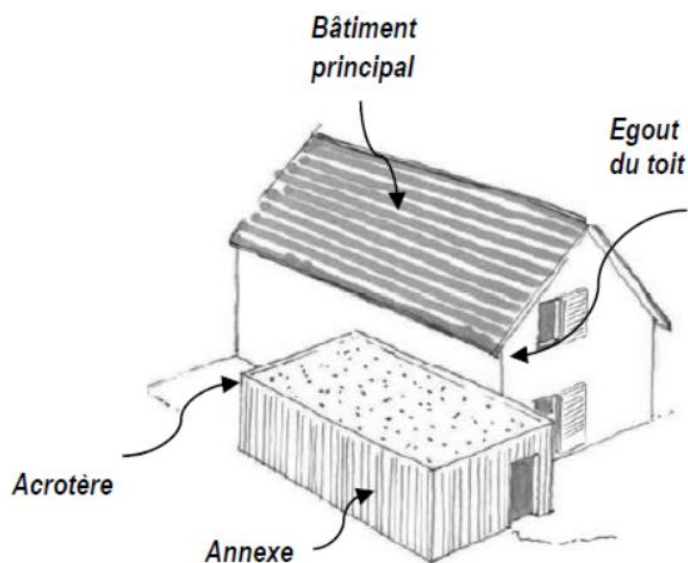


Schéma illustratif d'une construction

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

(Source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés ; les points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

(Source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou fêtes, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

BARDAGE

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'une construction et la recouvrant.

BUREAU

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

DESTINATIONS DES LOCAUX

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

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

CINEMA

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

CLAIRE-VOIE

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

CLOTURES

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

COMMERCE DE GROS

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO).

CONSTRUCTION

Une construction est un 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.

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

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.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ENTREPOTS

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERETS COLLECTIFS

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement, les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous-équipés. Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

ESPACE LIBRE

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

EXPLOITATION AGRICOLE

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

EXPLOITATION FORESTIERE

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières, les scieries et les constructions concourant à l'exercice de l'activité forestière.

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 avec la construction existante.

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 modénature.

FAITAGE

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

HABITAT DE TYPE INDIVIDUEL ET COLLECTIF

La définition de la notion d'habitat individuel ou collectif est complexe à définir. Le Code de l'urbanisme, contrairement au Code de la construction et de l'habitation (CCH), ne définit pas clairement cette notion. Pour le code de la construction, au-delà de la réalisation de deux logements, la construction est de type collectif.

Dans le cadre de l'application du présent PLU, la définition suivante sera retenue : l'habitat de type individuel est une forme d'habitat où ne réside qu'un seul ménage dans une seule construction sur une seule parcelle. L'habitat de type collectif se caractérise par une forme d'habitat comportant plusieurs logements dans une construction sur une ou plusieurs parcelles.

HAIES D'ESSENCES LOCALES

Charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...

Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdites.

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 existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HEBERGEMENT

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

HOTELS ET AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts. Cette sous-destination recouvre notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme et les villages et maisons familiales de vacances. Cette sous-destination également aux bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et, des parcs résidentiels de loisirs.

INDUSTRIE

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise privée à usage public (exemple : les chemins ruraux) ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique ;

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne des pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transport en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

LOGEMENT

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Elle recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs », les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LUCARNE

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

MODENATURE

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

MUR-BAHUT

Muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.

PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL

Un parc photovoltaïque au sol est une installation industrielle permettant la production d'électricité grâce à la lumière du soleil. Il est composé de systèmes photovoltaïques (panneaux constitués de modules), de câbles de raccordement, de locaux techniques, d'accès et d'une clôture.

REHABILITATION

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

RESTAURATION

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres...

TERRAIN

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

VOIES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Envoyé en préfecture le 20/10/2023

Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 037-213701303-20230928-2023_051_003-DE

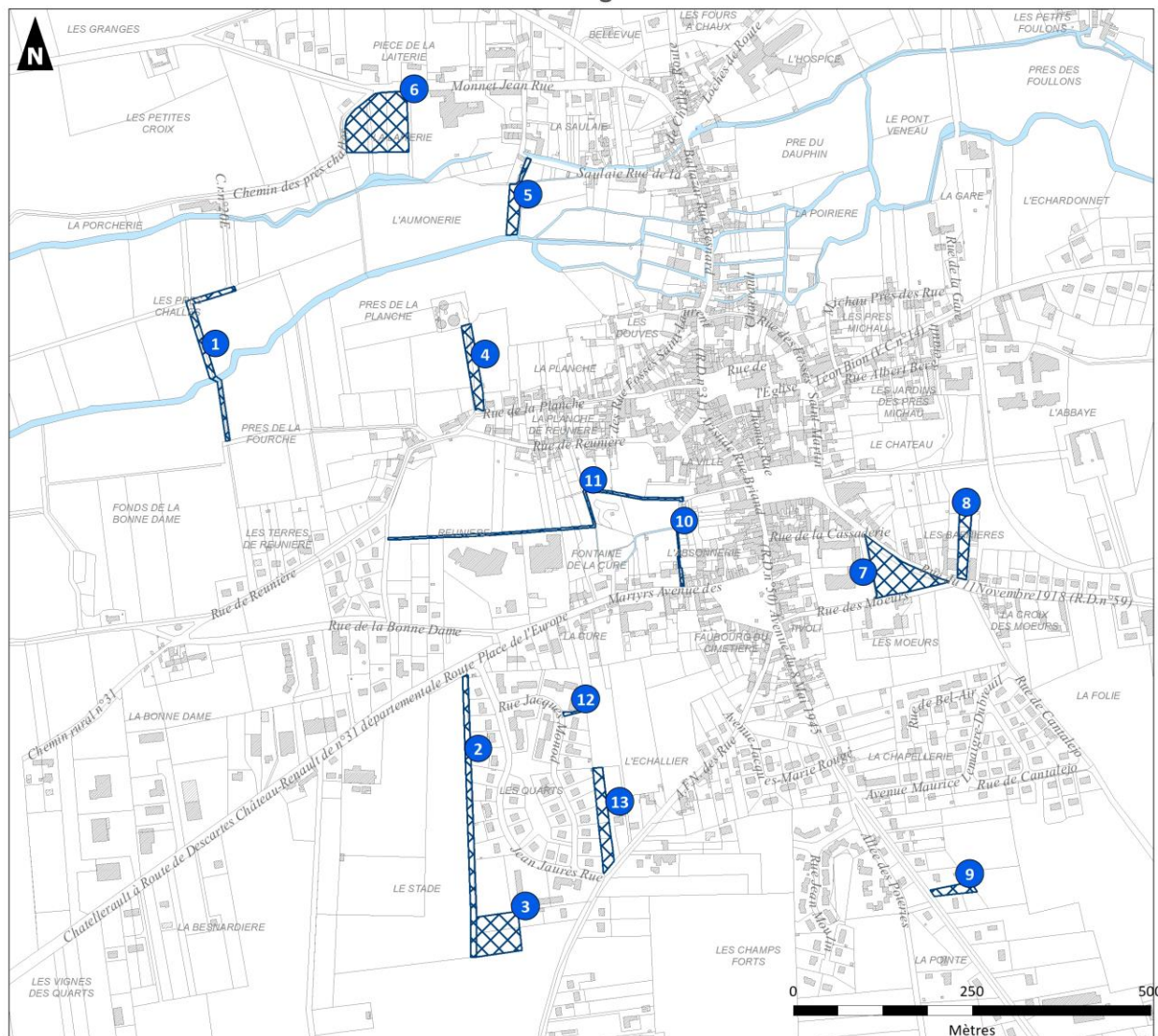
Annexe 2 : Liste des emplacements réservés



Commune de Ligueil (37)
Plan Local d'Urbanisme



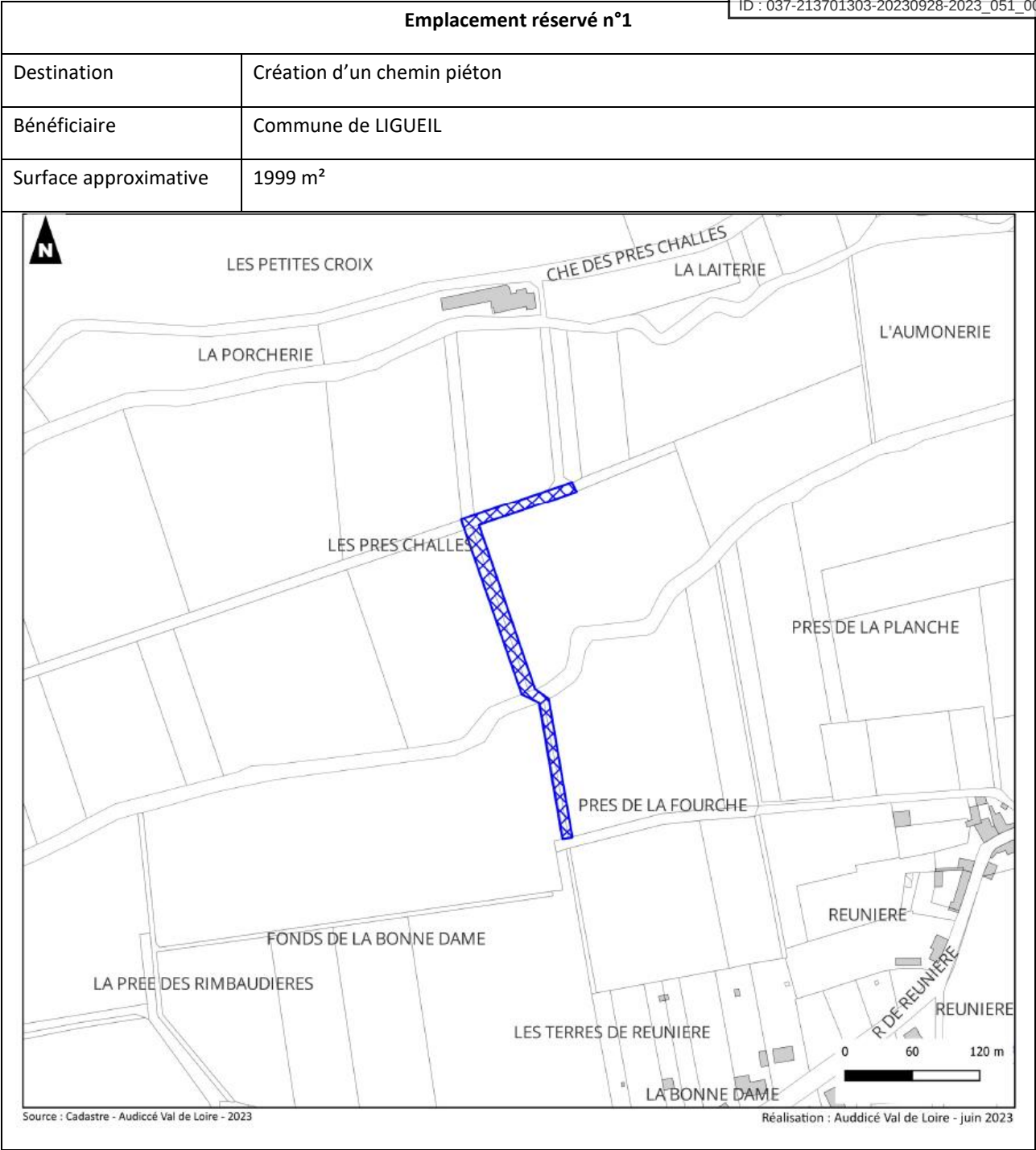
Localisation des emplacements réservés - Bourg -



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, juin 2023

Emplacement réservé



Emplacement réservé n°3

Destination	Réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales
Bénéficiaire	Commune de LIGUEIL
Surface approximative	3360 m²



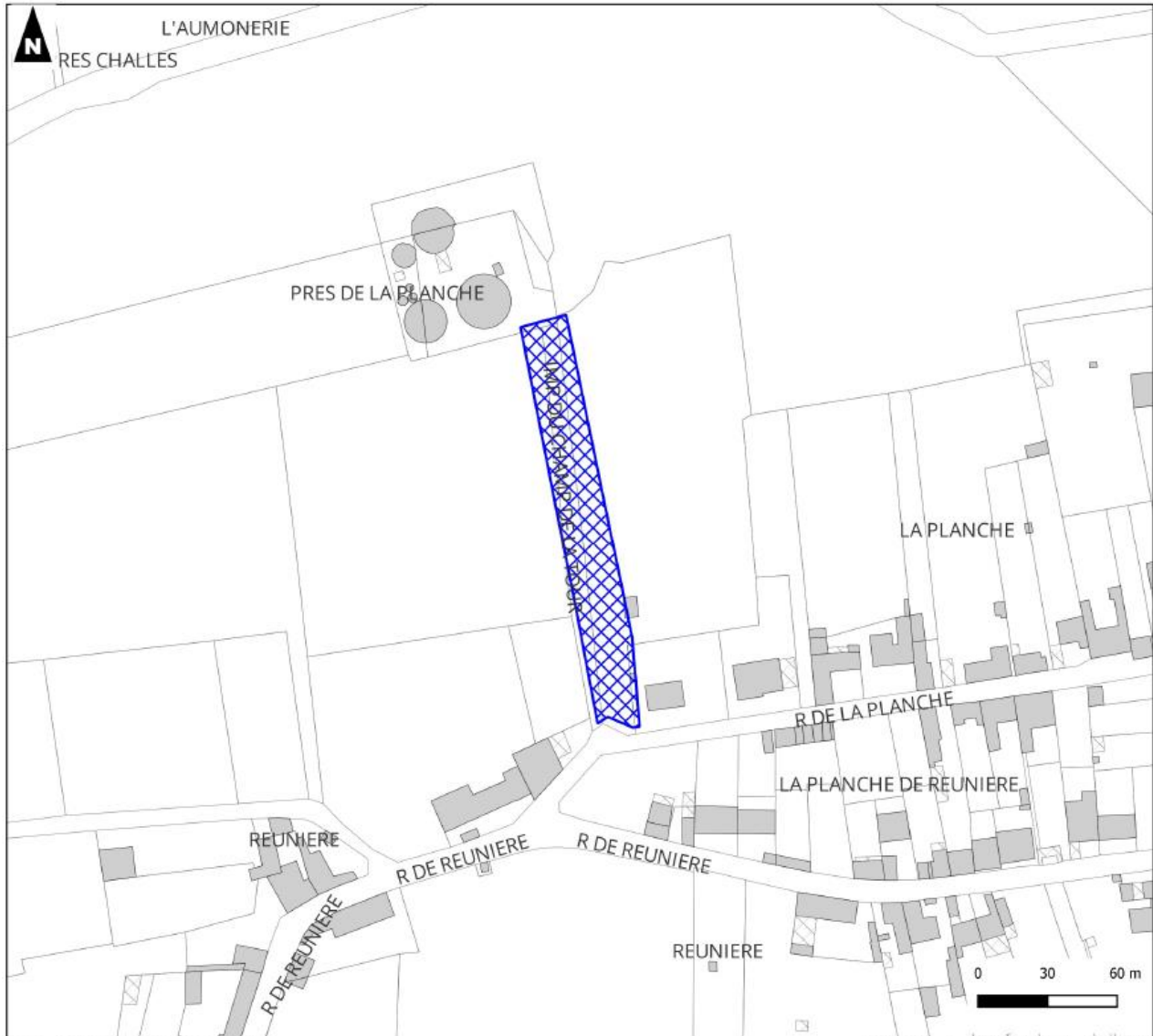
Source : Cadastre - Audicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Audicé Val de Loire - juin 2023



Emplacement réservé n°4

Destination	Création d'un accès pour la station d'épuration des eaux usées
Bénéficiaire	Commune de LIGUEIL
Surface approximative	1691 m²

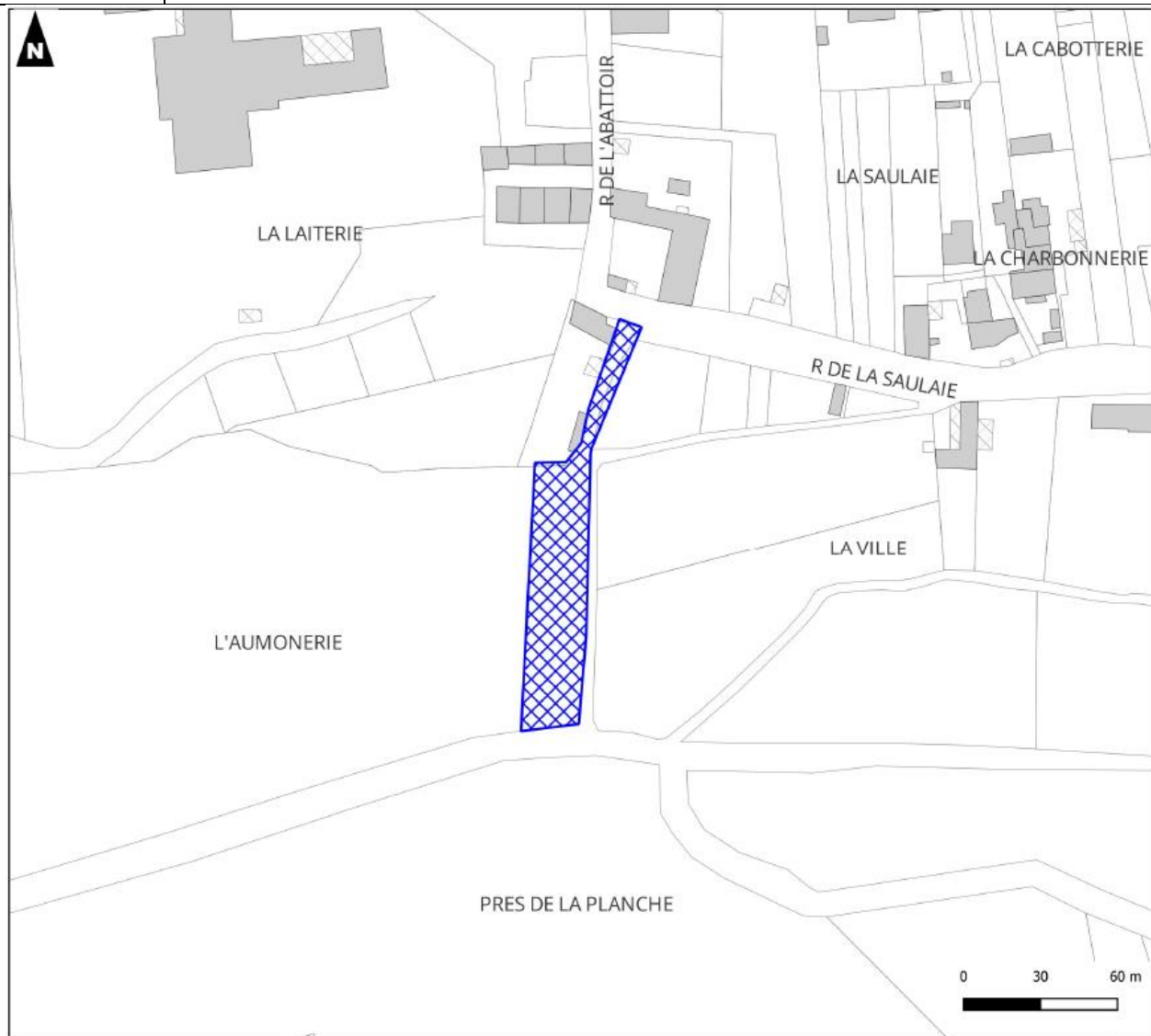


Source : Cadastre - Audicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Audicé Val de Loire - juin 2023

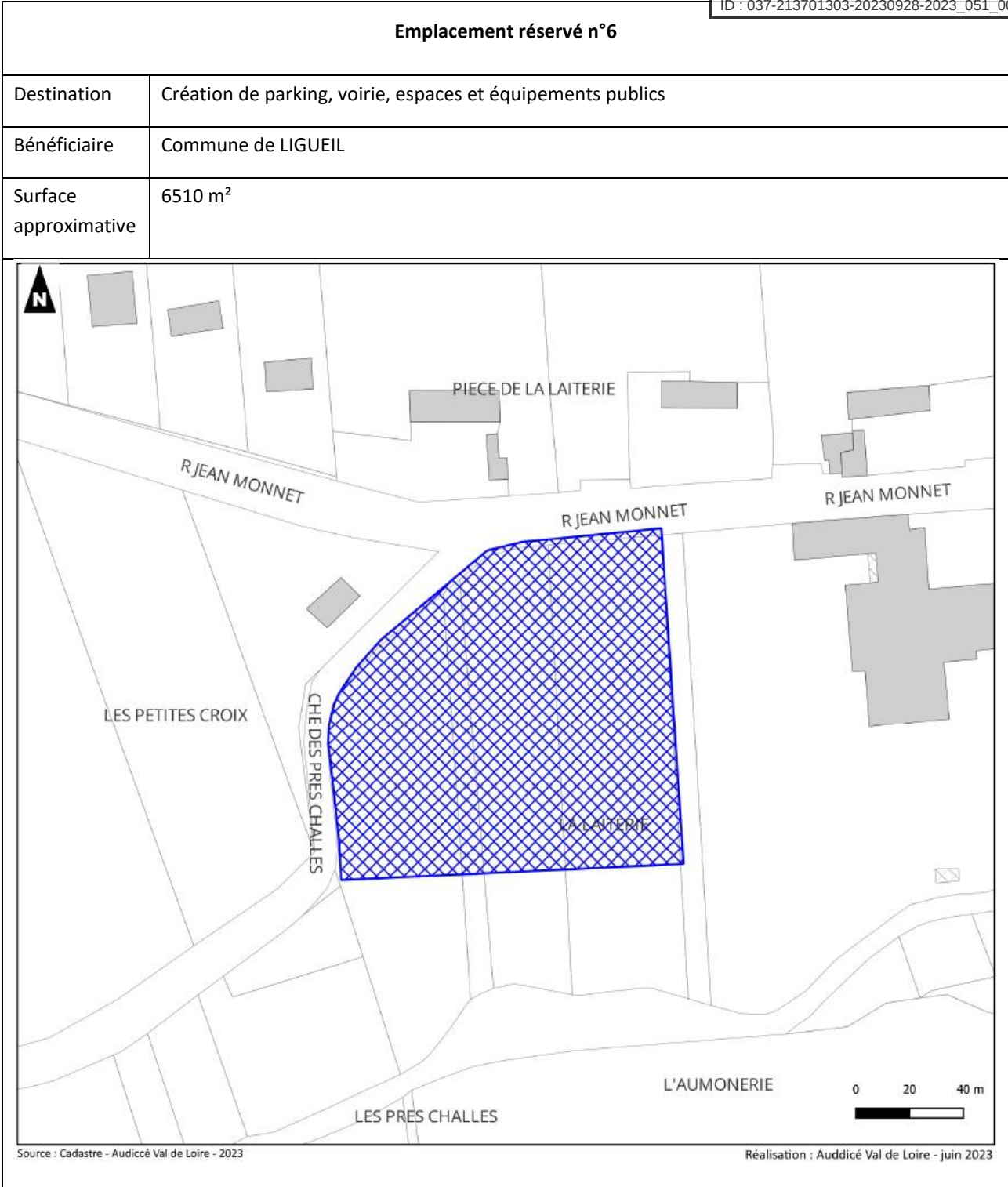
Emplacement réservé n°5

Destination	Création d'un accès pour la station d'épuration des eaux usées
Bénéficiaire	Commune de LIGUEIL
Surface approximative	1288 m ²



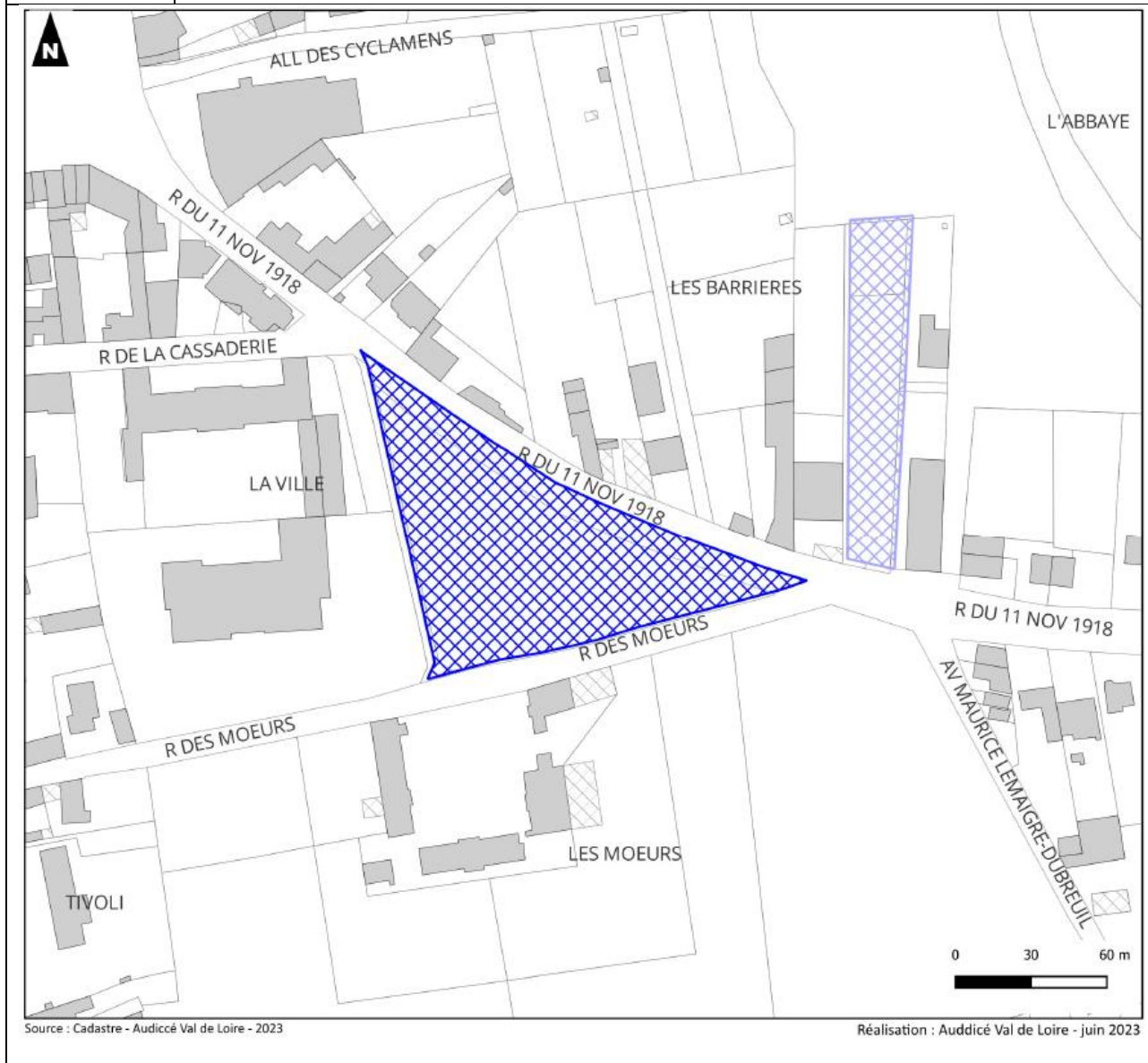
Source : Cadastre - Audicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Audicé Val de Loire - juin 2023



Emplacement réservé n°7

Destination	Création d'équipements publics
Bénéficiaire	Commune de LIGUEIL
Surface approximative	4108 m ²





Emplacement réservé n°8

Destination	Création d'un parking, d'une voirie et d'espaces publics
Bénéficiaire	Commune de LIGUEIL
Surface approximative	1400 m²



Source : Cadastre - Audicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Audicé Val de Loire - juin 2023

Emplacement réservé n°9

Destination	Création d'une voie publique
Bénéficiaire	Commune de LIGUEIL
Surface approximative	724 m²



Emplacement réservé n°10

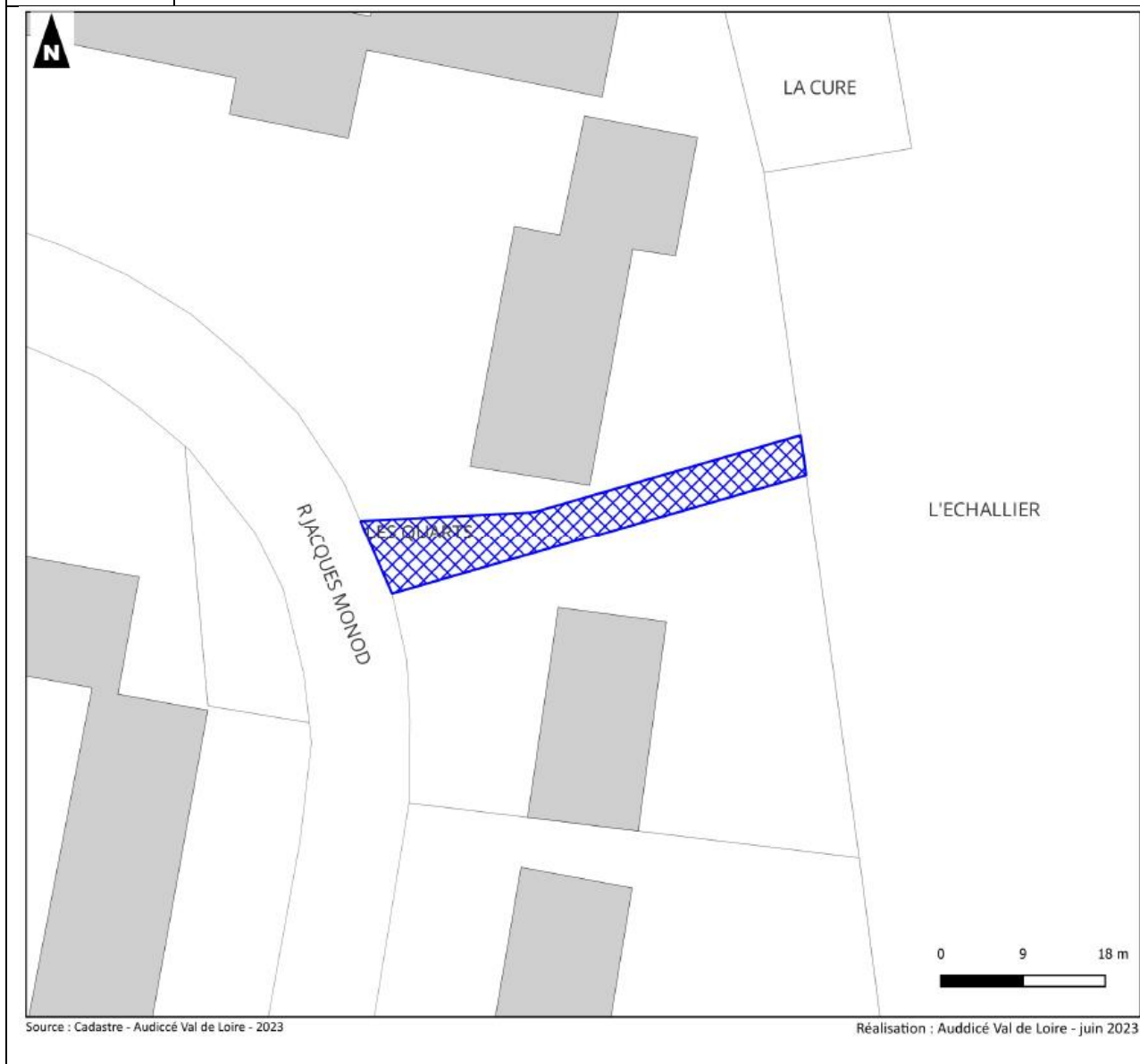
Destination	Création d'un chemin piétons
Bénéficiaire	Commune de LIGUEIL
Surface approximative	195 m²



Réalisation : Auddicé Val de Loire - juin 2023

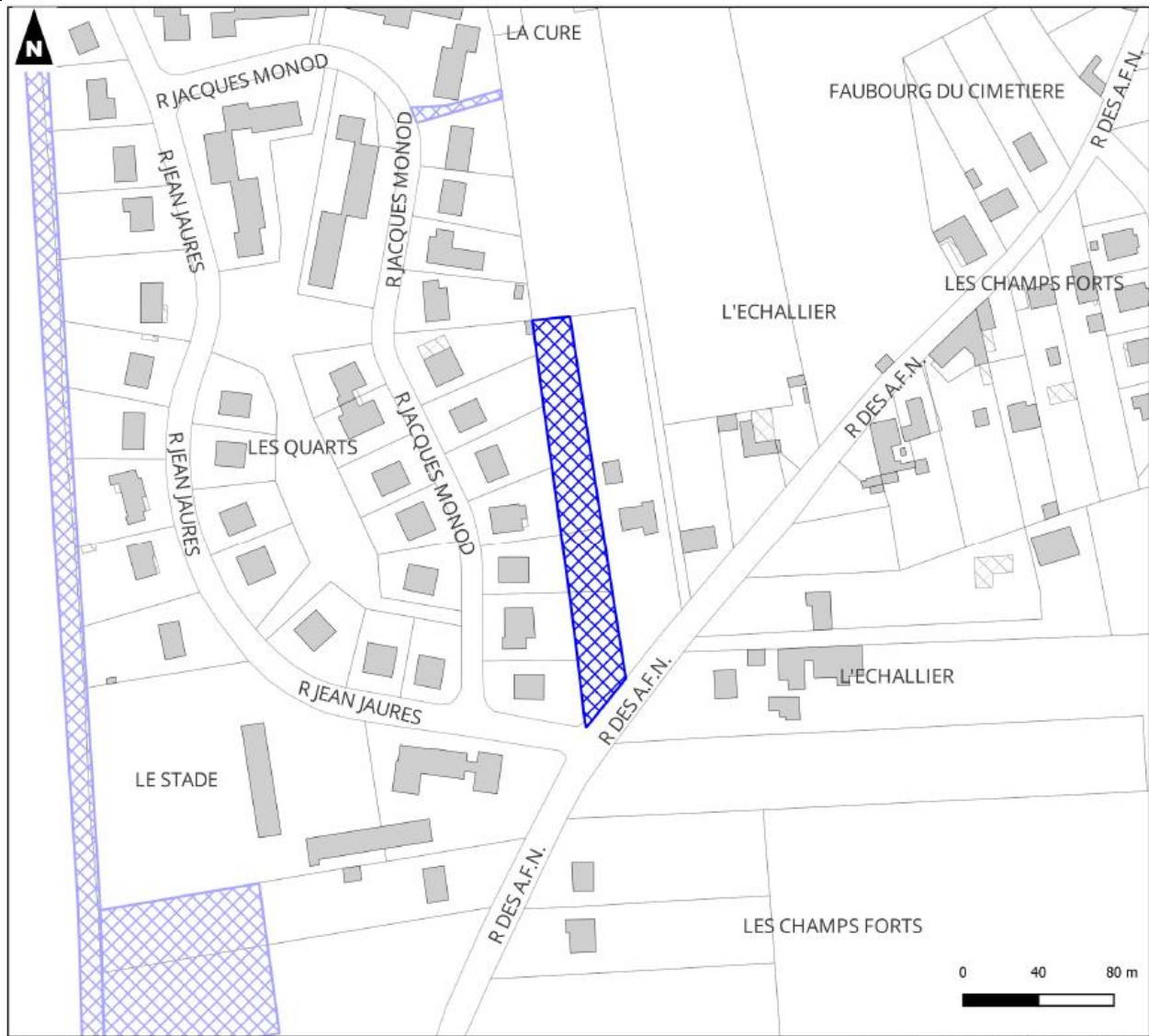
Emplacement réservé n°12

Destination	Création d'un chemin piétons
Bénéficiaire	Commune de LIGUEIL
Surface approximative	115 m²



Emplacement réservé n°13

Destination	Création d'une voirie d'accès au site
Bénéficiaire	Commune de LIGUEIL
Surface approximative	2117 m²



Source : Cadastre - Auddicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Auddicé Val de Loire - juin 2023

Annexe 3 : Liste des bâtiments ou ensembles bâtis, identifiés pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural

N°	ELEMENT IDENTIFIE	PHOTO
1	Chapelle Notre-Dame des Anges	
2	Lavoir	
3	Lavoir	

4	Loge agricole	
5	Ferme ancienne (Ferme des Mœurs)	
6	Lavoir	

7	Mairie	
8	Chancellerie	
9	Ancien presbytère	

10	Presbytère	
11	Lavoir	
12	Grange traditionnelle	

13	Partie ancienne de l'EHPAD	
14	Fours à chaux	
15	Ecole élémentaire	

16	Ancienne ferme ou ancienne grange	
17	Ancienne ferme ou ancienne grange	
18	Ancienne ferme ou ancienne grange	

19	Ancienne ferme ou ancienne grange	
20	Ancienne ferme ou ancienne grange	
21	Ancienne ferme ou ancienne grange	

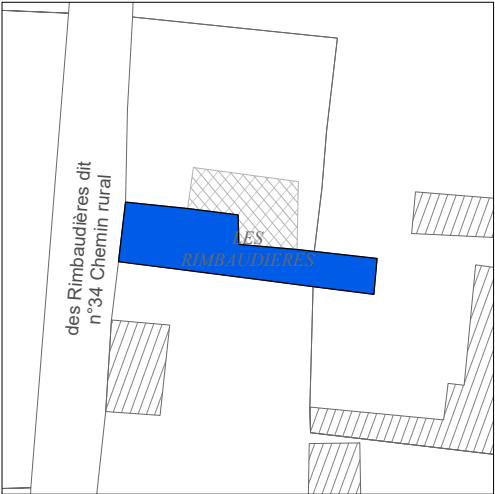
22	Ancienne ferme ou ancienne grange	
23	Ancienne ferme ou ancienne grange	



Annexe 4 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Identification du bâtiment



Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	✓
Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) :	✓
Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) :	✓
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :	✓
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :	✓
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :	✓
Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) :	✓
Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement ...	✓

Photographie du bâtiment

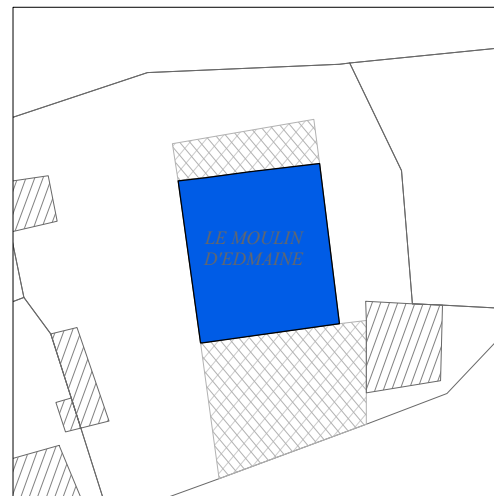


● Changements de destination





Identification du bâtiment



Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	☒
Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) :	☒
Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) :	☒
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :	☒
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :	☒
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :	☒
Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) :	☒
Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement ...	☒

Photographie du bâtiment

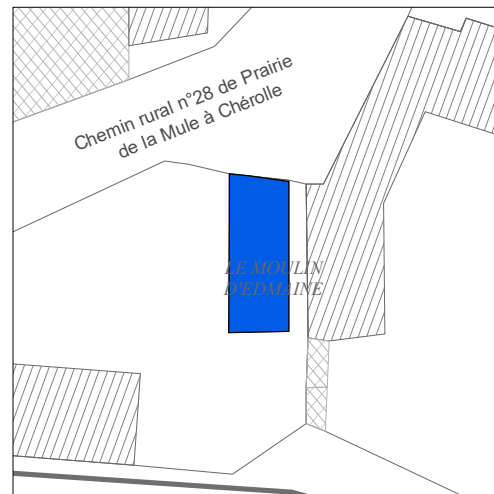


Changements de destination





Identification du bâtiment



Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	☒
Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) :	☒
Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) :	☒
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :	☒
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :	☒
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :	☒
Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) :	☒
Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement ...	☒

Photographie du bâtiment

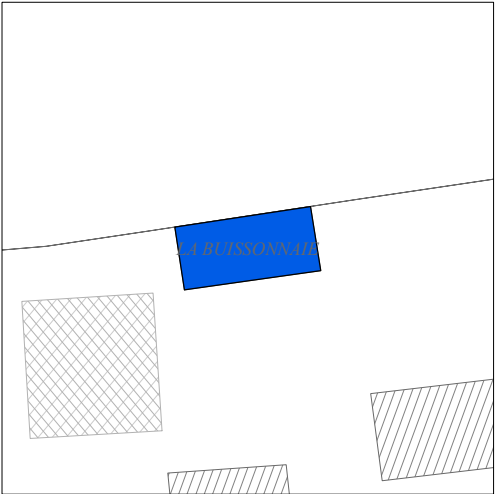


 Changements de destination





Identification du bâtiment



Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : ✓
- Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) : ✓
- Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) : ✓
- Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : ✓
- Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : ✓
- Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : ✓
- Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) : ✓
- Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement ... ✓

Photographie du bâtiment

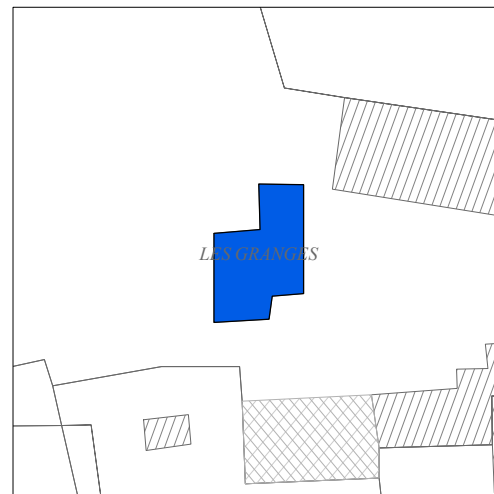


● Changements de destination





Identification du bâtiment



Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	☒
Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) :	☒
Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) :	☒
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :	☒
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :	☒
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :	☒
Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) :	☒
Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement ...	☒

Photographie du bâtiment



 Changements de destination





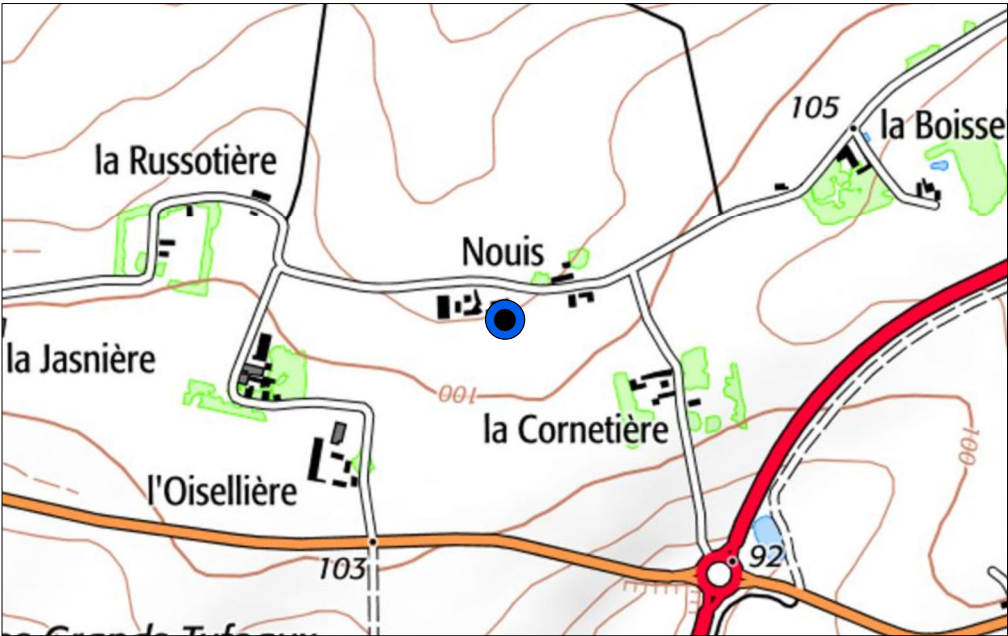
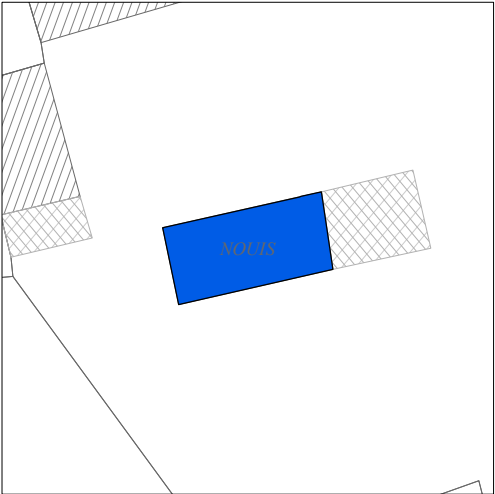
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	☒
Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) :	☒
Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) :	☒
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :	☒
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :	☒
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :	☒
Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) :	☒
Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement ...	☒

Photographie du bâtiment



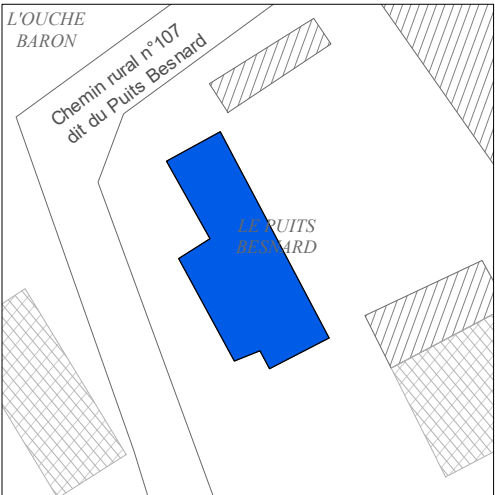
Identification du bâtiment



 Changements de destination



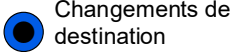
Identification du bâtiment



Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

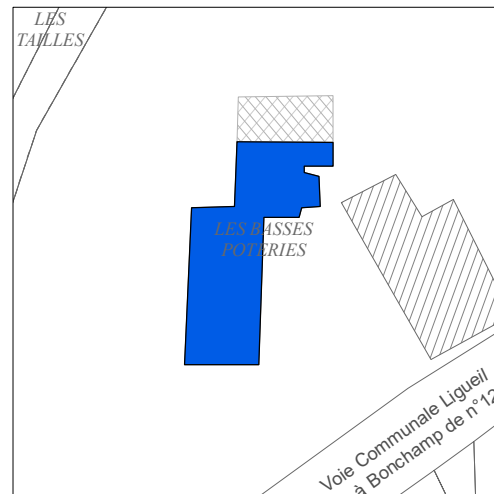
Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	☒
Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) :	☒
Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) :	☒
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :	☒
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :	☒
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :	☒
Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) :	☒
Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement ...	☒

Photographie du bâtiment





Identification du bâtiment



Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	☒
Intégrité du bâtiment (4 murs et 1 toit) :	☒
Couverture incendie répondant aux normes (existante ou projetée à moyen terme) :	☒
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :	☒
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :	☒
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :	☒
Situé hors zone de risques connus (inondation, effondrement, ...) :	☒
Situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement ...	☒

Photographie du bâtiment



Changements de destination

