

### REGLEMENT

PIECE ECRITE (PIECE N°3)



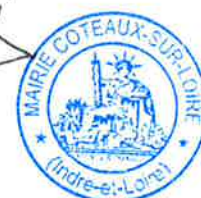
Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du :

08 juin 2020

Approuvant le projet de modification simplifiée  
n°2 sur le territoire d'Ingrandes-de-Touraine

Le Maire,

D. SANS-CHAGRIN







## SOMMAIRE

### SOMMAIRE ..... 3

ARTICLE 1	CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.....	6
ARTICLE 2	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	6
ARTICLE 3	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	7
ARTICLE 4	EMPLACEMENTS RESERVES .....	7
ARTICLE 5	RECONSTRUCTION APRES SINISTRE .....	7
ARTICLE 6	ESPACES BOISES CLASSES.....	8

### II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 9

CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UA.....	9
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION .....		9
CARACTERE DE LA ZONE UA .....		9
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....		10
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....		10
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....		10
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....		11
ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....		11
ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....		11
ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....		12
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....		12
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....		13
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....		13
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....		13
ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....		14
ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES .....		14
ARTICLE UA-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....		18
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....		18
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....		18
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....		18
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....		18
ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....		18
ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....		19
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UB.....	20
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION .....		20
CARACTERE DE LA ZONE UB .....		20
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....		21
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....		21
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....		21

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	22
ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	22
ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	22
ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	23
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	23
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	24
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	24
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	24
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	24
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	25
ARTICLE UB-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	29
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	29
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	29
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	29
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	29
ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	29
ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	29

### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 30**

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE A.....	30
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	30
CARACTERE DE LA ZONE A.....	30
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	31
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	31
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	33
ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	33
ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	33
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	34
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	34
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	35
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	35
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	35
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	35
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	36
ARTICLE A-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	40
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	40
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	40
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	40
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	40
ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	40
ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	41

## **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... 42**

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N .....	42
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION .....	42
CARACTERE DE LA ZONE N.....	42
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	43
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	43
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	43
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	44
ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	44
ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	44
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	45
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	45
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	46
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	46
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	46
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	46
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES .....	47
ARTICLE N-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	51
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS .....	51
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	51
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	51
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	52
ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	52
ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	52

## **ANNEXE 1 RELATIVE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES . 53**

## **ANNEXE 2 RELATIVE AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTEGE AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME ..... 54**

# I. DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ingrandes-de-Touraine.

## ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du code de l'urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27), du code de la construction et de l'habitation, du code civil, du code minier, du code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (code voirie routière, code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

**ARTICLE R. 111-2 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 à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**ARTICLE R. 111-4 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.

**ARTICLE R. 111-26 du code de l'urbanisme** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**ARTICLE R. 111-27 du code de l'urbanisme** – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ARCHEOLOGIE

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, **les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques** doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même code, **les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat** afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en :

**Zones urbaines**, dites zones « **U** », dans lesquelles 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** :

- **Zone « UA »** : zone urbaine à vocation mixte recouvrant les noyaux anciens d'urbanisation présentant une forme urbaine et une densité bâtie homogène.
  - o **Secteur « Uaf »** au sein duquel des dispositions particulières sont édictées pour préserver les spécificités du tissu urbain.
- **Zone « UB »** : zone urbaine à vocation mixte recouvrant les extensions récentes de l'urbanisation ainsi que quelques petits secteurs d'urbanisation ancienne à la forme urbaine assez hétérogène.

**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 desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- o **Secteur « Ae »** destiné à conforter la vocation d'accueil d'équipements au niveau du stade, dans le respect des dispositions du PPRi du Val d'Authion.
- o **Secteur « Ap »** au sein duquel des dispositions particulières sont édictées pour préserver les coteaux viticoles de plus forte sensibilité paysagère.

**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.

- o **Secteur « Ni »** au sein duquel des dispositions particulières sont édictées pour valoriser la vocation « loisirs » de l'étang communal Edmond Martin situé à l'extrémité nord de la commune au sein de la forêt.

### ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en annexes du dossier de PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme s'applique :

**« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».**



## **ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES**

Les Plans Locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UA

#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis, caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie, la continuité bâtie sur la voie étant assurée par des murs de clôtures.

Cette zone correspond à la fois au centre-bourg (les abords de la Place de l'Eglise et les rues St-André, de la Mairie, de l'Ouche d'Or et d'Anjou) et aux différents noyaux d'urbanisation ancienne localisés dans le vallon de la Marche (la Noraye, la Rue des Mauvillains, le Carroi des Boireaux).

La mixité des fonctions s'exprime surtout à travers la présence d'équipements publics associés à l'habitat, l'artisanat, l'activité agricole (principalement viticole), les commerces et services.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Un secteur UAf est créé pour les noyaux anciens d'urbanisation distincts du centre-bourg afin de tenir compte de deux spécificités : l'orientation régulière des façades (est – ouest) et la plus faible hauteur des constructions (rez-de-chaussée + comble).

La zone UA est partiellement exposée à des risques naturels prévisibles :

- risques d'inondation au sud de la RD 35 pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire dans le Val d'Authion approuvé le 21 juin 2002,
- risques de mouvements de terrain liés à la présence de zones sous-cavées ou à la nature argileuse des sols, nécessitant d'adapter les fondations des constructions selon la nature des enjeux ; la réalisation d'une étude préalable de sol est fortement conseillée dans ces zones à risques.

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

### ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nouvelles à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement de terrains destinés aux Habitations Légères de Loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 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, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal instituant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal (article R. 421-27 du code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, 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, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

#### 2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

**Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

**et, sous réserve :**

- **pour les parcelles identifiées comme soumises au Plan de Prévention des Risques inondation du Val d'Authion (PPRI)** de respecter les dispositions réglementaires de ce plan (cf. Règlement du PPRI en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **pour les parcelles appartenant aux périmètres de protection des forages « La Perrée » et « La Déroutette »,** de respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux des 18 avril 1995 et 20 avril 1995 ;

**Sont admis dans la zone UA tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1, sous réserve pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de ne pas être destinées à l'accueil d'élevages.**

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

### ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise 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.

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.

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

#### 2 - DESSERTE :

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.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

### ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En outre, au sein du périmètre de protection rapprochée des captages, le creusement de puits ou de forages, qu'elle qu'en soit la destination, est interdit, sauf avis favorable du préfet, éventuellement après avis de l'hydrogéologue agréé.

Conformément à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire. Par ailleurs, l'article L. 1321-7 du code de la santé publique impose la délivrance d'une autorisation préfectorale pour tout forage d'eau destiné à la consommation humaine à usage autre que monofamilial.

#### 2 - ASSAINISSEMENT :

##### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

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

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

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Conformément à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales, tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire.

Eaux de piscine :

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

3 - RESEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

**ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

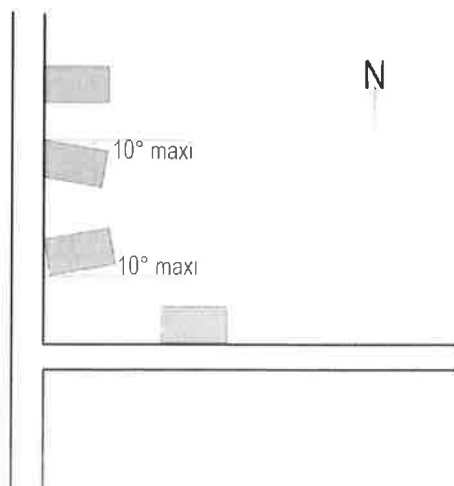
**ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

***Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du code civil.***

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.



En outre dans le secteur UAf, les nouvelles constructions doivent également respecter la logique d'implantation des constructions rurales traditionnelles : la plus grande longueur de la construction principale doit être orientée est/ouest, avec une tolérance de +/- 10° (soit une implantation façade sur rue dans le cas de voie orientée est / ouest, soit une implantation pignon sur rue dans le cas de voie orientée nord / sud) ; dans le cas de deux volumes de même longueur, un des deux doit être orienté est/ouest, avec une tolérance de +/- 10°.

## 2 - EXCEPTIONS

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

- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,50 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes, annexes, et, en cas de construction agricole ne respectant pas la règle définie ci-dessus ;
- lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle ou du lot divisé est inférieure ou égale à 12m ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

***Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du code civil.***

#### 1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative. Le choix de la limite doit notamment veiller à :

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

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, l'implantation en retrait n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à cette limite.

#### 2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1- DEFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

### 2 - EXPRESSION DE LA REGLE

**Dans le secteur UAf**, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faitage, avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

**Dans le reste de la zone UA**, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres au faitage, avec un maximum de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

### 3 - EXCEPTIONS

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la limite autorisée, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale (garage, abri de jardin ...), la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 mètres au faitage.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

## ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

### 1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

**En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme**, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011).

**Cependant, conformément à la délibération du conseil municipal prise dans l'intérêt de la préservation du Val de Loire, patrimoine mondial, l'isolation par l'extérieur des bâtiments en moellons ou pierres de taille au sein du périmètre délimité par ladite délibération est interdite (cf. pièce annexée au dossier de PLU).**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

<sup>1</sup> Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale** doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour **les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement), la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés.** Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

**Pour les ouvrages techniques** liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.**

## 2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre, à l'exception des terrains concernés par le PPRi pour lesquels les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel.

## 3. FAÇADES

### Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empiècement...) ou un enduit.

**Conformément à la délibération du conseil municipal prise dans l'intérêt de la préservation du Val de Loire, patrimoine mondial, l'isolation par l'extérieur des bâtiments en moellons ou pierres de taille au sein du périmètre délimité par ladite délibération est interdite (cf. pièce annexée au dossier de PLU).**

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages bois doivent conserver leur teinte naturelle ou présenter l'apparence du bois vieilli ; à défaut, ils peuvent rappeler la teinte des enduits traditionnels par une finition chaulée puis brossée mais ils ne doivent en aucun cas être vernis. La pose des bardages bois doit être verticale ou horizontale.

Les autres bardages seront de teinte foncée sobre (gris, beige, brun ...) ; les bardages métalliques sont interdits, sauf pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.



### **Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé) ou des coloris pastel (gris bleu, vert tendre, jaune paille). Des coloris plus foncés (rouge sang de bœuf, carmin, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé ...) peuvent être utilisés lorsque le nombre d'ouvertures sur la façade est limité, ou ponctuellement pour les portes d'entrée.

En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

**Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme** doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

#### **4 - TOITURES**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

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

##### **Pour les constructions à usage agricole :**

Il n'est pas fixé de règles en ce qui concerne le nombre de pans et la pente de la toiture. La toiture doit être de teinte gris ou ardoise ; en cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

##### **Pour les autres constructions :**

**Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine**, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

##### **Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :**

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale ne pouvant être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis etc. ;
- Pour les annexes, les toitures doivent comporter deux pans ; les annexes attenantes à une construction ou implantées en limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan. Dans tous les cas, la pente minimale doit être de 20° ;
- Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ; pour les toits couverts en ardoise, le faîtage doit être en zinc, en terre cuite marron ou en ardoise (faîtage à lignolet) ;
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

## 5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

### Lucarnes et châssis de toiture :

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

### Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

**Dans le cadre d'une construction neuve**, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

**Pour les constructions existantes**, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

**Dans tous les cas**, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

## 6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

## 7 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

### **Si une clôture est édifiée :**

- pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;
- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 mètres, à condition de respecter la hauteur l'aspect du mur et des piliers ;
- **dans le cas d'une édification donnant sur la voie publique**, elle doit être constituée soit :
  - o d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 m, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans dépasser 2,50 m ;
  - o d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, PVC ou alu peint (teinte vert, blanc ou noire), l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m ;
  - o brise vue en toile interdit.
- **dans les autres cas**, elle doit être constituée soit :
  - o d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 m,
  - o d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, PVC ou alu peint (teinte vert, blanc ou noire), l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m ;
  - o d'un grillage de teinte verte, blanche ou noire, sur piquets métalliques de même teinte, poteaux béton ou poteaux bois traités à l'étauve, d'une hauteur maximale de 1,80 m ; la pose de plaques béton en soubassement est autorisée sur une hauteur maximale de 0,50 m.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.

Les éléments en bois seront laissés naturels, protégés par une lasure ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

#### *8 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER*

**Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.** Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces jardins d'ornementation (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

**Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.**

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation concourant au maintien de l'identité de l'élément paysager.

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

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Il est exigé pour les constructions à usage de logement, 1 place minimum de stationnement par logement.

Cette norme ne s'applique pas dans le cadre de la création de logements au sein du bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble), lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique, architectural ou d'occupation du sol de réaliser les places de stationnement requises.

#### **ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

**Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Les nouvelles plantations veilleront à ne pas intégrer des espèces invasives ou à fort potentiel allergisant.**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

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

#### **ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

Pas d'obligations supplémentaires par rapport à la réglementation thermique en vigueur.

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

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UB

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

La zone UB correspond aux extensions récentes de l'urbanisation, principalement dans le vallon de la Marche, ainsi qu'à quelques petits secteurs d'urbanisation ancienne à la forme urbaine moins figée qu'en zone UA.

A vocation principale d'habitat, elle peut également accueillir des activités agricoles ou artisanales.

La mixité des fonctions s'exprime surtout à travers la présence d'activités agricoles (principalement viticoles) ou artisanales associées à l'habitat.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

La zone UB est partiellement exposée à des risques naturels prévisibles : risques de mouvements de terrain liés à la présence de zones sous-cavées ou à la nature argileuse des sols, nécessitant d'adapter les fondations des constructions selon la nature des enjeux ; la réalisation d'une étude préalable de sol est fortement conseillée dans ces zones à risques.

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

### ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nouvelles à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- les commerces non liés à l'activité agricole (ne concerne pas la vente directe ou le négoce) ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement de terrains destinés aux Habitations Légères de Loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 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, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal instituant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal (article R. 421-27 du code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, 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, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

#### 2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

**Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

**et sous réserve, dans le secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation :**

- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
- de correspondre à une opération d'aménagement d'ensemble réalisée d'un seul tenant ;

**Sont admis dans la zone UB tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1, sous réserve pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de ne pas être destinées à l'accueil d'élevages.**

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

### **ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise 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.

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.

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

Pour les terrains en rive du ruisseau « La Marche », si l'accès doit se faire par son franchissement, il devra être fait par un pont, sur quatre piliers en rives, surmontés d'une plateforme, pour garder le profil du ruisseau, sachant que le busage est interdit.

#### **2 - DESSERTE :**

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.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

### **ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable. Chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mis en place.

Conformément à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire. Par ailleurs, l'article L. 1321-7 du code de la santé publique impose la délivrance d'une autorisation préfectorale pour tout forage d'eau destiné à la consommation humaine à usage autre que monofamilial.

#### **2 - ASSAINISSEMENT :**

##### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit

faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

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

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

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Conformément à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales, tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire.

#### Eaux de piscine :

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

En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier, le service public d'assainissement non collectif pouvant être consulté pour avis technique.

### 3 - RESEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

## **ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

***Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du code civil.***



### 1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

### 2 - EXCEPTIONS

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes, des annexes et en cas de construction agricole ne respectant pas la règle édictée ci-dessus.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du code civil.**

### 1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

### 2 - EXCEPTIONS

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### 1- DEFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'épave de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

## 2 - EXPRESSION DE LA REGLE

La hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faitage, avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

## 3 - EXCEPTIONS

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la limite autorisée, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale (garage, abri de jardin ...), la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 mètres au faitage.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, à l'exception des « silos » pour lesquels une hauteur légèrement supérieure peut être admise.

## ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

### 1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

**En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme**, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011<sup>2</sup>).

**Cependant, conformément à la délibération du conseil municipal prise dans l'intérêt de la préservation du Val de Loire, patrimoine mondial, l'isolation par l'extérieur des bâtiments en moellons ou pierres de taille au sein du périmètre délimité par ladite délibération est interdite (cf. pièce annexée au dossier de PLU).**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale** doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour **les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement), la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés.** Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

---

<sup>2</sup> Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

**Pour les ouvrages techniques** liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## 2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,5 mètre, à l'exception des abords de la Marche où le plancher des constructions doit être surélevé de 1 mètre minimum par rapport au terrain naturel pour être au-dessus des plus hautes eaux connues.

### Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

**Conformément à la délibération du conseil municipal prise dans l'intérêt de la préservation du Val de Loire, patrimoine mondial, l'isolation par l'extérieur des bâtiments en moellons ou pierres de taille au sein du périmètre délimité par ladite délibération est interdite (cf. pièce annexée au dossier de PLU).**

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine); les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages bois doivent conserver leur teinte naturelle ou présenter l'apparence du bois vieilli; à défaut, ils peuvent rappeler la teinte des enduits traditionnels par une finition chaulée puis brossée mais ils ne doivent en aucun cas être vernis. La pose des bardages bois doit être verticale ou horizontale.

Les autres bardages seront de teinte foncée sobre (gris, beige, brun...); les bardages métalliques sont interdits, sauf pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

### Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé) ou des coloris pastel (gris bleu, vert tendre, jaune paille). Des coloris plus foncés (rouge sang de bœuf, carmin, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...) peuvent être utilisés lorsque le nombre d'ouvertures sur la façade est limité, ou ponctuellement pour les portes d'entrée.

En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

**Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme** doivent respecter l'ordonnement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures

doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

#### **4 - TOITURES**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

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

##### **Pour les constructions à usage agricole :**

Il n'est pas fixé de règles en ce qui concerne le nombre de pans et la pente de la toiture. La toiture doit être de teinte gris ou ardoise ; en cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

##### **Pour les autres constructions :**

**Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine**, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

**Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

##### **Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :**

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale ne pouvant être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis etc. ;
- Pour les annexes, les toitures doivent comporter deux pans ; les annexes attenantes à une construction ou implantées en limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan. Dans tous les cas, la pente minimale doit être de 20° ;
- Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ; pour les toits couverts en ardoise, le faitage doit être en zinc, en terre cuite marron ou en ardoise (faitage à ligolet) ;
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

#### **5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES**

##### Lucarnes et châssis de toiture :

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

##### Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

**Dans le cadre d'une construction neuve**, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

**Pour les constructions existantes**, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

**Dans tous les cas**, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

#### 6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

#### 7 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

##### **Si une clôture est édifiée :**

- pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;
- elle doit être constituée soit :
  - o d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 m,
  - o d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, PVC ou alu peint (teinte vert, blanc ou noire), l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m ;
  - o d'un grillage de teinte verte, blanche ou noire, sur piquets métalliques de même teinte, poteaux béton ou poteaux bois traités à l'étuve, d'une hauteur maximale de 1,80 m ; la pose de plaques béton en soubassement est autorisée sur une hauteur maximale de 0,50 m.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.

Les éléments en bois seront laissés naturels, protégés par une lasure ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

#### 8 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

**Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.** Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces jardins d'ornementation (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

**Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.**

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation concourant au maintien de l'identité de l'élément paysager.

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

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Il est exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

## **ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

**Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Les nouvelles plantations veilleront à ne pas intégrer des espèces invasives ou à fort potentiel allergisant.**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

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

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

Non réglementé.

## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

Pas d'obligations supplémentaires par rapport à la réglementation thermique en vigueur.

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

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

## III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE A

#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE DE LA ZONE A

La zone 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 desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un secteur Ae identifie le stade Jean LOISEAU ainsi que le Champ de l'Abbé implantés au sud du bourg, au sein de la zone inondable, au long de l'autoroute A 85. Il s'agit donc d'un secteur d'équipements à vocation sportive, de détente ou de loisirs, dotée des équipements publics nécessaires, à l'exception de l'assainissement collectif.

Un secteur Ap identifie les coteaux viticoles de plus forte sensibilité paysagère au sein duquel des dispositions particulières sont édictées pour assurer leur protection.

La zone A est partiellement exposée à des risques naturels prévisibles :

- risques d'inondation au sud de la RD 35 pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire dans le Val d'Authion approuvé le 21 juin 2002,
- risques de mouvements de terrain liés à la présence de zones sous-cavées ou à la nature argileuse des sols, nécessitant d'adapter les fondations des constructions selon la nature des enjeux ; la réalisation d'une étude préalable de sol est fortement conseillée dans ces zones à risques,
- risques d'incendie concernant l'ensemble du massif boisé dit des landes de Saint-Martin.

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

### ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2, et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

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

#### 1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 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, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal instituant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal (article R. 421-27 du code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, 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, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal ; les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par cette disposition.

#### 2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

##### **Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

##### **et, sous réserve :**

- **pour les parcelles identifiées comme soumises au Plan de Prévention des Risques inondation du Val d'Authion (PPRi)**, de respecter les dispositions réglementaires de ce plan (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **pour les parcelles appartenant aux périmètres de protection des forages « La Perrée » et « La Déroutte »**, de respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux des 18 avril 1995 et 20 avril 1995 ;

##### **Ne sont admises, dans le secteur Ae, que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de sport, de détente ou de loisirs et leurs extensions ;
- les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bloc sanitaire, vestiaire, aire de stationnement, etc. ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

##### **Ne sont admises, dans le secteur Ap, que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'adaptation ou la réfection de constructions existantes ;
- l'extension mesurée des habitations et de leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - o que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;



- que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document (pas de limite pour les piscines) ;
- la construction d'annexes non accolées aux bâtiments existants (garage, abri de jardin, piscine ...), sous réserve :
  - de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum (pas de limite pour les piscines) ;
  - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle est rattachée ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;

**Ne sont admises, dans le reste de la zone A, que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole<sup>3</sup>, en construction nouvelle ou par changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document ;
- les constructions et installations nécessaires aux CUMA ;
- le logement de l'exploitant agricole par changement de destination, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ;
  - qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place ;
- l'adaptation ou la réfection de constructions existantes ;
- l'extension mesurée des habitations et de leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document (pas de limite pour les piscines) ;
- le changement de destination à usage d'habitation, de restauration (restaurant, table d'hôtes), d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, ...), d'activité artisanale ou de bureaux, des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
  - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Documents graphique ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- la construction d'annexes non accolées aux bâtiments existants (garage, abri de jardin, piscine ...), sous réserve :
  - de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum (pas de limite pour les piscines) ;
  - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle est rattachée ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles).

---

<sup>3</sup> Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

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

### ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise 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.

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.

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

#### 2 - DESSERTE :

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.

### ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties. Chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mis en place.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment 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. Néanmoins, au sein du périmètre de protection rapprochée des captages, le creusement de puits ou de forages, qu'elle qu'en soit la destination, est interdit, sauf avis favorable du préfet, éventuellement après avis de l'hydrogéologue agréé.

Conformément à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire. Par ailleurs, l'article L. 1321-7 du code de la santé publique impose la délivrance d'une autorisation préfectorale pour tout forage d'eau destiné à la consommation humaine à usage autre que monofamilial.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

#### 2 - ASSAINISSEMENT :

##### Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

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

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

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Conformément à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales, tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire.

Eaux de piscine :

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

En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier, le service public d'assainissement non collectif pouvant être consulté pour avis technique.

**ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à l'autoroute A 85 et la RD 35 :

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 85 et de 75 mètres de l'axe de la RD 35.

2 - EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies :

1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'elle ne présente pas de risque en matière de sécurité routière.

## 2 - EXCEPTIONS

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

#### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

#### 2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non règlementé.

### **ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 - DEFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

#### 2 - EXPRESSION DE LA REGLE

Au sein du secteur Ae, l'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 10% de l'unité foncière.

Au sein du secteur Ap, l'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone A, cet article n'est pas règlementé.

### **ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 - DEFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

#### 2 - EXPRESSION DE LA REGLE

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, à l'exception des « silos » pour lesquels une hauteur légèrement supérieure peut être admise.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faitage, avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

### 3 - EXCEPTIONS

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la limite autorisée, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale (garage, abri de jardin ...), la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 mètres au faitage.

## ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

### 1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

**En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme**, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011<sup>4</sup>).

**Cependant, conformément à la délibération du conseil municipal prise dans l'intérêt de la préservation du Val de Loire, patrimoine mondial, l'isolation par l'extérieur des bâtiments en moellons ou pierres de taille au sein du périmètre délimité par ladite délibération est interdite (cf. pièce annexée au dossier de PLU).**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale** doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour **les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement), la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés.** Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

**Pour les ouvrages techniques** liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne

<sup>4</sup> Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.**

## 2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation concernées par le PPRi doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel.

## 3. FAÇADES

### **Aspect**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

**Conformément à la délibération du conseil municipal prise dans l'intérêt de la préservation du Val de Loire, patrimoine mondial, l'isolation par l'extérieur des bâtiments en moellons ou pierres de taille au sein du périmètre délimité par ladite délibération est interdite (cf. pièce annexée au dossier de PLU).**

### Pour les constructions à usage agricole :

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur ou situées sur un point topographique haut, sans écran végétal à proximité, un bardage de teinte moyenne s'accordant avec l'environnement (nuances de gris et beiges moyens) pourra être choisi.

En cas d'extension, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

### Pour les autres constructions :

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages bois doivent conserver leur teinte naturelle ou présenter l'apparence du bois vieilli ; à défaut, ils peuvent rappeler la teinte des enduits traditionnels par une finition chaulée puis brossée mais ils ne doivent en aucun cas être vernis. La pose des bardages bois doit être verticale ou horizontale.

Les autres bardages seront de teinte foncée sobre (gris, beige, brun ...) ; les bardages métalliques sont interdits, sauf pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

### **Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

#### **4 - TOITURES**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

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

###### **Pour les constructions à usage agricole :**

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « formes architecturales d'expression contemporaine et traditionnelle », être de teinte ardoise ou grise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

###### **Pour les autres constructions :**

**Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine**, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

###### **Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :**

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale ne pouvant être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis etc. ;
- Pour les annexes, les toitures doivent comporter deux pans ; les annexes attenantes à une construction ou implantées en limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan. Dans tous les cas, la pente minimale doit être de 20° ;
- Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ; pour les toits couverts en ardoise, le faitage doit être en zinc, en terre cuite marron ou en ardoise (faitage à lignolet) ;
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

**Pour les constructions à usage d'activité autre qu'agricole**, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte grise ou ardoise, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

#### *5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES*

##### Lucarnes et châssis de toiture :

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

##### Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

##### **Concernant la pose de panneaux sur toitures quelle que soit la construction :**

La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

##### **Pour les constructions hors bâtiments agricoles :**

**Dans le cadre d'une construction neuve**, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

**Pour les constructions existantes**, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

#### *6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE*

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

#### *7 - CLÔTURES*

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ni souhaitables dans cette zone.

Toutefois, si les clôtures s'avèrent nécessaires, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions, et être constituées :

- d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 m,
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, PVC ou alu peint (teinte vert, blanc ou noire), l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m ;
- d'un grillage de teinte verte, blanche ou noire, sur piquets métalliques de même teinte, poteaux béton ou poteaux bois traités à l'étuve, d'une hauteur maximale de 1,80 m ; la pose de plaques béton en soubassement est autorisée sur une hauteur maximale de 0,50 m.

Si une continuité minérale existe, la clôture doit reprendre les composantes des clôtures voisines (hauteur, matériaux).

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.



Les éléments en bois seront laissés naturels, protégés par une lasure ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

### **8 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER**

**Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.** Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces jardins d'ornementation (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

**Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.**

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation concourant au maintien de l'identité de l'élément paysager.

Les murs constitutifs de clos viticoles doivent être conservés et restaurés en respectant leur intégrité.

### **ARTICLE A-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Les nouvelles plantations veilleront à ne pas intégrer des espèces invasives ou à fort potentiel allergisant.

Les zones de stockage et de dépôt extérieures, visibles depuis l'espace public, doivent être masquées par des écrans végétaux à feuilles persistantes ou marcescentes (ex. : houx, troènes, charmes, chênes, hêtres, etc.), ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.

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

### **ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

Pas d'obligations supplémentaires par rapport à la réglementation thermique en vigueur.

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

Non réglementé.

# IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE DE LA ZONE N

La 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.

Un secteur NI identifie l'étang communal Edmond Martin situé à l'extrémité nord de la commune au sein de la forêt au sein duquel des dispositions particulières sont édictées pour valoriser sa vocation « loisirs ».

La zone N est partiellement exposée à des risques naturels prévisibles :

- risques de mouvements de terrain liés à la présence de zones sous-cavées ou à la nature argileuse des sols, nécessitant d'adapter les fondations des constructions selon la nature des enjeux ; la réalisation d'une étude préalable de sol est fortement conseillée dans ces zones à risques,
- risques d'incendie concernant l'ensemble du massif boisé dit des landes de Saint-Martin.

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

### ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### 1 - RAPPEL :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### 2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2, et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

### ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 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, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal instituant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal (article R. 421-27 du code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, 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, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal ; les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par cette disposition.

#### 2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

##### **Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

##### **Ne sont admises, dans le secteur NI, que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les installations et aménagements légers à vocation sportive, de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (parcours sportif, aire de jeux, aire de pique-nique ...) ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, buvette) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;

##### **Ne sont admises, dans le reste de la zone N, que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière ;
- l'adaptation ou la réfection de constructions existantes ;
- l'extension mesurée des habitations et de leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - o que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document (pas de limite pour les piscines) ;
- la construction d'annexes non accolées aux bâtiments existants (garage, abri de jardin, piscine ...), sous réserve :
  - de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum (pas de limite pour les piscines) ;
  - d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle est rattachée ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles).

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

### **ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise 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.

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.

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

#### **2 - DESSERTE :**

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.

### **ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties. Chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mis en place.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment 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.

Conformément à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire. Par ailleurs, l'article L. 1321-7 du code de la santé publique impose la délivrance d'une autorisation préfectorale pour tout forage d'eau destiné à la consommation humaine à usage autre que monofamilial.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

## 2 - ASSAINISSEMENT :

### Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales :

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

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

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Conformément à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales, tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une déclaration auprès du maire.

### Eaux de piscine :

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

En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier, le service public d'assainissement non collectif pouvant être consulté pour avis technique.

## **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

### 1- EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'elle ne présente pas de risque en matière de sécurité routière.

## 2 - EXCEPTIONS

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

#### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

#### 2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 - DEFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

#### 2 - EXPRESSION DE LA REGLE

Au sein du secteur NI, l'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 5% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 - DEFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

#### 2 - EXPRESSION DE LA REGLE

Au sein du secteur NI :

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres au faitage.

Dans le reste de la zone N :

Pour les bâtiments nécessaires à l'activité forestière, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faitage, avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

### 3 - EXCEPTIONS

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la limite autorisée, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale (garage, abri de jardin ...), la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 mètres au faitage.

Pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé à condition de justifier de contraintes techniques ou architecturales avérées.

## ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

### 1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

**En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme**, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011<sup>5</sup>).

**Cependant, conformément à la délibération du conseil municipal prise dans l'intérêt de la préservation du Val de Loire, patrimoine mondial, l'isolation par l'extérieur des bâtiments en moellons ou pierres de taille au sein du périmètre délimité par ladite délibération est interdite (cf. pièce annexée au dossier de PLU).**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale** doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour **les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement)**, la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés.

---

<sup>5</sup> Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.



Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

**Pour les ouvrages techniques** liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## 2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

## 3. FAÇADES

### **Aspect**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

**Conformément à la délibération du conseil municipal prise dans l'intérêt de la préservation du Val de Loire, patrimoine mondial, l'isolation par l'extérieur des bâtiments en moellons ou pierres de taille au sein du périmètre délimité par ladite délibération est interdite (cf. pièce annexée au dossier de PLU).**

### Pour les constructions liées à l'exploitation de la forêt :

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

### Pour les autres constructions :

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages bois doivent conserver leur teinte naturelle ou présenter l'apparence du bois vieilli ; à défaut, ils peuvent rappeler la teinte des enduits traditionnels par une finition chaulée puis brossée mais ils ne doivent en aucun cas être vernis. La pose des bardages bois doit être verticale ou horizontale.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement)**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

### **Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

#### 4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

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

##### **Pour les constructions liées à l'exploitation de la forêt :**

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « formes architecturales d'expression contemporaine et traditionnelle », être de teinte ardoise ou grise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

##### **Pour les autres constructions :**

**Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine**, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

**Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

##### **Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :**

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale ne pouvant être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis etc. ;
- Pour les annexes, les toitures doivent comporter deux pans ; les annexes attenantes à une construction ou implantées en limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan. Dans tous les cas, la pente minimale doit être de 20° ;
- Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ; pour les toits couverts en ardoise, le faitage doit être en zinc, en terre cuite marron ou en ardoise (faitage à lignolet) ;
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

## 5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

### Lucarnes et châssis de toiture :

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

### Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

#### **Concernant la pose de panneaux sur toitures quelle que soit la construction :**

La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

#### **Pour les constructions hors bâtiments liés à l'exploitation de la forêt :**

**Dans le cadre d'une construction neuve**, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

**Pour les constructions existantes**, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

## 6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

## 7 - CLÔTURES

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ni souhaitables dans cette zone.

Toutefois, si les clôtures s'avèrent nécessaires, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions, et être constituées :

- d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 m,
- d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, PVC ou alu peint (teinte vert, blanc ou noire), l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m ;
- d'un grillage de teinte verte, blanche ou noire, sur piquets métalliques de même teinte, poteaux béton ou poteaux bois traités à l'étuve, d'une hauteur maximale de 1,80 m ; la pose de plaques béton en soubassement est autorisée sur une hauteur maximale de 0,50 m.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale.

Les éléments en bois seront laissés naturels, protégés par une lasure ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

### *8 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER*

**Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.** Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces jardins d'ornementation (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

**Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.**

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation concourant au maintien de l'identité de l'élément paysager.

Les murs constitutifs de clos viticoles doivent être conservés et restaurés en respectant leur intégrité.

### **ARTICLE N-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### *1 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Les nouvelles plantations veilleront à ne pas intégrer des espèces invasives ou à fort potentiel allergisant.

Les zones de stockage et de dépôt extérieures, visibles depuis l'espace public, doivent être masquées par des écrans végétaux à feuilles persistantes ou marcescentes (ex. : houx, troènes, charmes, chênes, hêtres, etc.), ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.

#### *2 – ESPACES BOISES CLASSES*

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

### **ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

Pas d'obligations supplémentaires par rapport à la réglementation thermique en vigueur.

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

Non réglementé.

## ANNEXE 1 RELATIVE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).

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.**

En outre, **une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.** Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

**Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :**

1) 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 aux dallages sur terre-plein.

2) 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.

3) Éviter 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...).

4) 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'égagement régulier des plantations existantes.

## **ANNEXE 2 RELATIVE AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTÉGÉ AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- Conformément au Parti d'aménagement, la démolition du patrimoine remarquable et du petit patrimoine est soumise à autorisation au titre d'une protection par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection, notamment du petit patrimoine est justifiée par l'intérêt patrimonial et culturel de tels édifices, témoins de pratiques ancestrales, et par sa vulnérabilité ; ce patrimoine étant parfois ignoré ou déconsidéré par les propriétaires.
- Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration, la réhabilitation ou l'extension de tous ces édifices s'effectue dans le respect des matériaux d'origine.
- L'autorisation de démolir est rappelée à l'article 2 et les mesures de conservations sont transcrites à l'article 11 de chaque zone impactée.
- Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 sont donc les suivants :
  - Maisons de vigne (2) ;
  - Moulin ;
  - Château des Chênaies ;
  - Puits de la Paillerie.

