

Commune de  
**COTEAUX-SUR-LOIRE**



Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 26/01/2026  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Coteaux-sur-Loire,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 10/07/2025**  
**APPROUVÉ LE : 26/01/2026**

Dossier 22093710  
19/01/2026

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des petites granges  
Zone Ecoparc  
49400 Saumur  
**02 41 51 98 39**

## TABLE DES MATIERES

---

1.1	Comment appliquer le règlement du PLU ? .....	4
	Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage .....	4
	Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	4
	Etape 3 : Appliquer le règlement .....	4
<b>CHAPITRE 2.</b>	<b>LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES ..</b>	<b>8</b>
2.1	Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU .....	9
2.1.1	Adaptations mineures.....	9
2.1.2	Demande de permis de démolir .....	9
2.1.3	Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels.....	10
2.1.4	Défrichements des terrains boisés non classés .....	11
2.1.5	Obligations légales de débroussaillage .....	12
2.1.6	Patrimoine archéologique .....	12
2.2	Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones .....	14
2.2.1	Dispositions relatives aux divisions foncières.....	14
2.2.2	Réalisation d'aires de stationnement.....	15
2.2.3	Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées .....	22
2.2.4	Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux .....	24
2.3	Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique .....	27
2.3.1	Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.....	27
2.3.2	Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme.....	27
2.3.3	Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.....	27
2.3.4	Linéaire de préservation de la diversité commerciale identifié au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme.....	28
2.3.5	Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.....	28
2.3.6	Chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme .....	28
2.3.7	Secteur inondable identifié au titre du R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme (secteur inondable du PPRi du Val d'Authion).....	28
2.3.8	Zones de cavité identifiées au titre du R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme.....	29
2.3.9	Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	29
2.3.10	Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	30
2.3.11	Mares et plans d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme .....	31
2.3.12	Boisements à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.....	31
2.3.13	Parcs et jardins à préserver au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	32
2.3.14	Eléments du patrimoine et quartiers et îlots à protéger identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	32
2.3.15	Haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	33
2.3.16	Murs protégés pour un motif architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	34
<b>CHAPITRE 3.</b>	<b>LA ZONE URBAINE.....</b>	<b>35</b>
3.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	37
3.1.1	Destinations et sous-destinations.....	37
3.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	39
3.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale .....	40
3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	41
3.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	41

3.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	44
3.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	54
3.2.4	Stationnement .....	54
3.3	Equipements et réseaux .....	54
<b>CHAPITRE 4.</b>	<b>LA ZONE A URBANISER .....</b>	<b>55</b>
4.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	57
4.1.1	Destinations et sous-destinations.....	57
4.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	58
4.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale .....	58
4.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	59
4.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	59
4.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	61
4.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	68
4.2.4	Stationnement .....	68
4.3	Equipements et réseaux .....	68
<b>CHAPITRE 5.</b>	<b>LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>69</b>
5.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	71
5.1.1	Destinations et sous-destinations.....	71
5.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	73
5.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale .....	74
5.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	75
5.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	75
5.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	77
5.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	85
5.2.4	Stationnement .....	85
5.3	Equipements et réseaux .....	85
<b>CHAPITRE 6.</b>	<b>LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>86</b>
6.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	88
6.1.1	Destinations et sous-destinations.....	88
6.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	90
6.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale .....	91
6.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	92
6.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	92
6.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	95
6.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	102
6.2.4	Stationnement .....	103
6.3	Equipements et réseaux .....	103
<b>CHAPITRE 7.</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>104</b>
7.1	Liste des éléments de patrimoine bâti et murs identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme .....	105
7.2	Liste des bâtiments retenus pour le changement de destination en zone A et N .....	114
7.3	Liste des emplacements réservés.....	120

## 1.1 Comment appliquer le règlement du PLU ?

Le corpus réglementaire du PLU se compose :

- Du **règlement graphique** (plans de zonage) ;
- Du **règlement écrit** ;
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématiques et sectorielles.

En complément, d'autres prescriptions réglementaires peuvent s'appliquer (servitudes, présence de pollution potentielle, etc.). Ces dernières sont consultables dans les **annexes du PLU**.

Pour plus d'information, le porteur de projet peut également consulter le **rapport de présentation** faisant l'état des lieux du territoire a date d'élaboration du PLU.

### Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage

En premier lieu, le porteur de projet doit regarder :

- ➔ Dans quelle zone se situe de projet
- ➔ Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire
- ➔ Si le projet est concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation



### Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP fixent les objectifs d'insertion des projets dans l'environnement de la commune et les objectifs à atteindre au sein des projets.

- ➔ **A minima, le projet devra être compatible avec les dispositions des OAP thématiques**, applicables à tout ou partie territoire.
- ➔ Si le projet est concerné par un **périmètre d'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle**, le projet devra également être compatible avec ses dispositions.



### Etape 3 : Appliquer le règlement

- ➔ Se référer au **chapitre sur les dispositions générales applicable à l'ensemble du territoire communal** (divisions foncières, obligations en matière de stationnement, voiries et accès, réseaux, etc.)
- ➔ Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire, se référer au chapitre sur les **dispositions réglementaires repérées au règlement graphique**
- ➔ Se référer au **chapitre concernant le règlement de la zone** qui concerne le projet.



## LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

### ACCES :

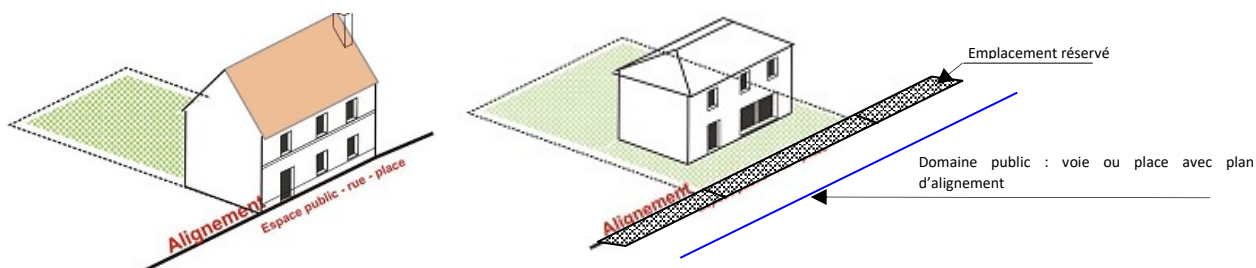
L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### ACROTERE :

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

### ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



### ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### BARDAGE :

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

### BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close. A titre d'exemple, elle exclut les parcs photovoltaïques au sol.

### CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

## **CONSTRUCTION EXISTANTE :**

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

## **DESTINATIONS DES LOCAUX :**

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 24 sous-destinations, définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations remis à jour par arrêté du 22 mars 2023. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

## **EMPRISE AU SOL :**

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

## **EMPRISE PUBLIQUE :**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

## **ESPACE LIBRE :**

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

## **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Elévation du sol par remblai

## **EXTENSION :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **FAÇADE :**

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

## **FAÎTAGE :**

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

#### **HAUTEUR :**

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

#### **LIMITE SEPARATIVE :**

Toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

#### **REHABILITATION :**

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

#### **RUINE :**

Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

Ne sont pas considérées comme ruine les constructions présentant 4 murs et les pignons avec un état satisfaisant (absence de fissure majeure, pas d'arbre de haute tige...) ne demandant pas d'intervention de construction sur le gros œuvre (intervention de renforcement uniquement)

#### **TERRAIN :**

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

#### **VOIE :**

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

#### **UNITE DE BOISEMENT :**

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

## **Chapitre 2. Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones**

## 2.1 Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU

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

### 2.1.1 Adaptations mineures

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

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

#### 2.1.1.1 Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (article R.152-6 du code de l'urbanisme - dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (article R152-7 du code de l'urbanisme - peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (article R.152-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative, pour chaque dérogation, aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du Code de l'urbanisme).

### 2.1.2 Demande de permis de démolir

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

b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

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

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

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

### 2.1.3 Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels

Il est rappelé que l'état de la connaissance des risques naturels concernant le territoire figure dans le Rapport de Présentation.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé ou assorti 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.

#### 2.1.3.1 Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles.

Dans les zones les zones d'exposition forte et moyenne au retrait des argiles, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter les obligations et les normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

L'article L132-5 du code de la construction et de l'habitation précise qu'« *En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.* » Les articles L132-6 à L132-9 précise les modalités de l'étude géotechnique à fournir.

### 2.1.3.2 Risque sismique

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite " à risque normal " situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R. 563-3 et R. 563-4. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

### 2.1.3.3 Risque inondation

La commune est concernée par une zone inondable identifiée au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Authion. Approuvés par les Préfets, les PPRI délimitent les zones exposées aux risques d'inondation et y prévoit des interdictions ou des prescriptions spécifiques (portant sur des constructions, ouvrages, aménagements, exploitations...) afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines. Les dispositions du PPRI, servitude d'utilité publique, s'appliquent en plus des règles du PLU.

### 2.1.3.4 Risque de cavités

Le territoire communal présente une sensibilité forte au risque cavités. Si certaines de ces cavités sont géoréférencées et concernées par un repérage sur le plan de zonage au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, la majorité des cavités recensées ne sont pas géolocalisées : la liste des cavités étudiées par le syndicat Cavités 37 et le recensement des cavités issu du site Géorisques.gouv.fr est annexée au PLU. Dans les zones susceptibles d'être affectées par le risque cavités, la responsabilité du constructeur d'ouvrage est rappelée à l'article 1792 du Code Civil.

## 2.1.4 Défrichements des terrains boisés non classés

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

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

*Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.*

*La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».*

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

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

**L'arrêté préfectoral 2005/DDAF/SFEE/n°68 du 3 février 2005 précise que tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un boisement d'une superficie égale ou supérieure à 4 ha est soumis à autorisation administrative.**

## 2.1.5 Obligations légales de débroussaillage

En application de l'article L121-2 du Code forestier, un arrêté préfectoral pris le 10 mars 2025 fixe les obligations légales de débroussaillage dans les massifs forestiers exposés au risque feux de forêt du département d'Indre-et-Loire. Cet arrêté, présenté dans les servitudes du PLU, définit le débroussaillage comme « *les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations doivent assurer une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Le débroussaillage ainsi que le maintien à l'état débroussaillé, ne vise pas à faire disparaître l'état boisé et n'est ni une coupe rase ni un défrichement. Au contraire, le débroussaillage doit :*

- *permettre un développement normal des boisements en place,*
- *assurer leur renouvellement ou leur installation là où ils ne sont pas encore constitués, en laissant suffisamment de semis et de jeunes arbres,*
- *limiter l'impact sur les paysages et l'environnement, notamment par le choix des éléments de végétation conservés (espèces protégées, arbres remarquables, etc.). »*

Les dispositions de mise en œuvre du débroussaillage et de maintien à l'état débroussaillé, figurées dans l'arrêté s'appliquent :

- aux terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts des massifs classés pour le risque feux de forêt au titre du L.132-1 du Code forestier (voir arrêté de classement en vigueur) ;
- dans la limite du périmètre des massifs classés pour le réseau électrique aérien ;
- aux voies ferrées situées à moins de 20 mètres des massifs classés ;
- aux voies routières situées à moins de 200 mètres des massifs classés.

## 2.1.6 Patrimoine archéologique

### Textes de référence :

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

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

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;

- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de Région doit être également saisi pour :

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

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

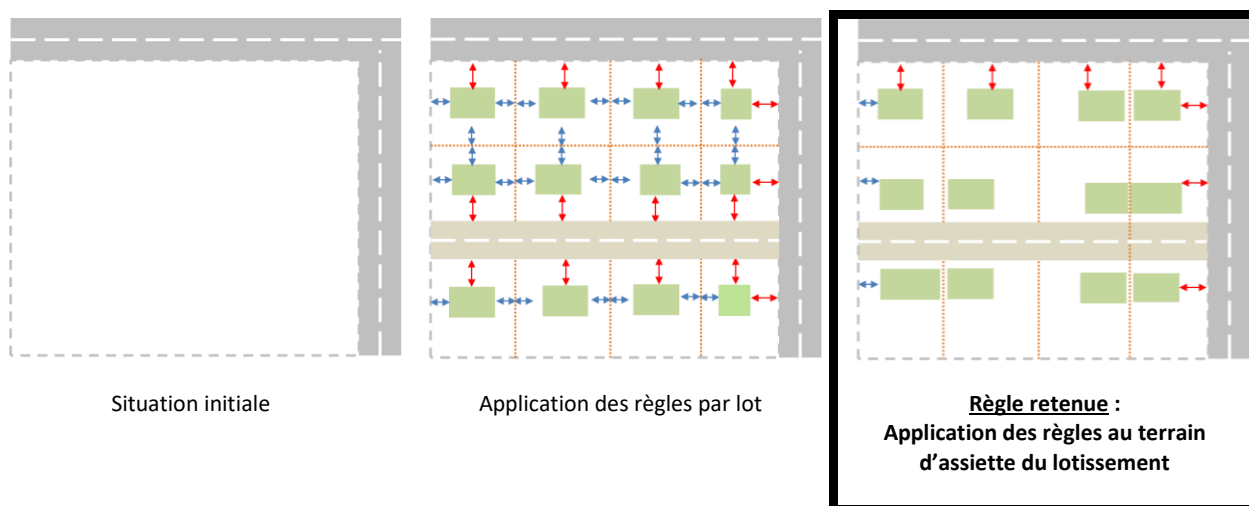
## 2.2 Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones

### 2.2.1 Dispositions relatives aux divisions foncières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, pour les implantations, le règlement écrit et graphique du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Schéma explicatif de la règle retenue :



#### Légende



Limite de l'unité foncière



Voies publiques



Marge de recul de X mètres par rapport aux limites séparatives



Marge de recul de Y mètres par rapport aux voies publiques



Nouvelle voie créée



Nouvelle construction



Nouvelle division parcellaire

## 2.2.2 Réalisation d'aires de stationnement

### 2.2.2.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

#### ■ Modalités de calcul

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

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

- **pour les extensions de construction :**

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

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation :**

Lors de changement de destination et des travaux de réhabilitation, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas des conversions de garage en pièce de vie.

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

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

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

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

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

### ■ Modalités de réalisation

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

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

## 2.2.2.2 Stationnement des véhicules

### ■ Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Cette attention portée à l'intégration paysagère des aires de stationnement s'applique également aux éventuelles bornes de recharge implantées sur ces aires.

### ■ Règles quantitatives

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

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour un logement de Type I, II = 1 place de stationnement</li><li>• Pour les logements de plus de 2 pièces habitables = 2 places de stationnement</li></ul>
	En dehors du secteur Ua, il est exigé une place supplémentaire accessible depuis l'espace ouvert au public pour 5 logements.
Pour les autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"><li>○ de leur nature ;</li><li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>○ des besoins en salariés ;</li><li>○ de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li></ul>

Dans le cadre d'implantation d'un ou plusieurs :

- commerces et activités de service ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

à proximité immédiate de bâtiments répondant aux destinations précédentes et disposant d'une aire de stationnement, il est recommandé de mutualiser les aires de stationnement existantes, si leur capacité le permet.

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Régime dérogatoire inscrits dans le Code de l'Urbanisme**

Dérogation si présence de véhicule propre en auto-partage

- Article L151-31 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

*Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.*

Dérogation si augmentation du nombre de stationnement vélo

- Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

*En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.*

Dérogation si présence de transport en communs en site propre ou guidé

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

*Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

- Article L151-36 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

### 2.2.2.3 Obligations en matière de bornes de recharge

#### ■ Rappel des exigences législatives :

- Article L151-30 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité

*Il en est de même :*

*1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :*

*1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;*

*2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.*

*IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :*

*1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;*

*2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.*

- Article L113-13 du Code de la construction et de l'habitation :

*Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite.*

*Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation. Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge est limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau.*

*Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel.*

- Article L113-14 du Code de la construction et de l'habitation :

*Les articles L. 113-12 et L. 113-13 ne sont pas applicables :*

*1° Lorsque, dans les cas de rénovation importante, le coût des installations de recharge et de raccordement représente plus de 7 % du coût total de cette rénovation ;*

2° Aux parcs de stationnement dépendant de bâtiments possédés et occupés par des petites et moyennes entreprises telles que définies par la recommandation 2003/361/ CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises.

## 2.2.2.4 Stationnement des vélos

### ■ Rappel des exigences législatives :

- Article L151-30 du Code de l'urbanisme :

*Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.*

- Article L113-18 du CCH :

*Toute personne qui construit :*

*1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;*

*2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;*

*3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;*

*4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »*

### ■ Règle qualitative

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être couvert et aisément accessible. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m<sup>2</sup> minimum, hors espace de dégagement.

### ■ Règle quantitative

*Extrait de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments*

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

## 2.2.3 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces construites ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place. Les types d'espaces qui peuvent être intégrés dans ce décompte sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Le taux d'imperméabilisation (Ti) est déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces non imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

Les surfaces non imperméabilisées sont calculées à partir des différents types d'espaces qui composent la parcelle = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + (surface de type C x coef. C)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre compris entre 0 et 1 (surface équivalente à un espace de pleine terre : 1, surface sans valeur pour l'écosystème : 0). Le coefficient dépend de la nature des surfaces qui composent le bassin versant ; il est précisé par types d'espaces dans le tableau ci-dessous.

Codification	Types d'espaces	Exemples	Coefficient exprimant la valeur pour l'espace par référence à celle d'un espace perméable
A	<b>Surfaces imperméabilisées</b>	enrobé, bitume, dalles minérales, ciment, toitures non végétalisées, panneaux solaires...	0
B	<b>Surfaces semi-perméables</b>	toitures ou stationnements végétalisées, gravier, sable, dalles (non minérales)...	0.5
C	<b>Surfaces perméables</b>	espaces verts, zones humides	1

**A défaut de précision sur les matériaux, les stationnements, les accès, les allées et les terrasses seront considérés comme des surfaces imperméabilisées.**

Le tableau suivant décrit les coefficients d'imperméabilisation proposées pour chaque zone urbanisable au PLU.

Zones du PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé
<b>Zones Urbanisées</b>	
Ua	-
Ub	60%
Ue	60%
<b>Zones à urbaniser</b>	
1AU	60%

Ce coefficient d'imperméabilisation peut se traduire de manière concrète et compréhensible par tous comme un pourcentage d'espaces verts à maintenir :

Coefficient d'imperméabilisation	Pourcentage d'espaces verts (ou autres espaces perméables) particuliers et collectifs
40%	60%
50%	50%
60%	40 %
70%	30 %

## 2.2.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

### 2.2.4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### ■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés, avec une largeur minimum de 4 mètres.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité...). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### ■ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

### 2.2.4.2 Desserte par les réseaux

Les branchements et réseaux divers 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.

#### ■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### ■ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### ■ Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction (voiries, parkings et toitures) feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible à l'échelle de l'unité foncière, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau). Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de recommandations ou prescriptions contraires inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite maximal sera de 3L/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

### ■ Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible à l'échelle de l'unité foncière, les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront rejetées vers les eaux superficielles. Les eaux de vidange ou de débordement des piscines feront l'objet d'une neutralisation des excès de produits de traitement avant leur rejet dans le milieu naturel.

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.

### ■ Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### ■ Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du lotisseur/aménageur.

## 2.3 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

---

### 2.3.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur.

### 2.3.2 Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme

Au sein de la bande d'inconstructibilité, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction 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 d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### 2.3.3 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une annexe au règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Pour l'instruction du changement de destination, conformément aux articles Article R.421-14 et R.421-17, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation concernant les changements de destination pourra être refusée pour des raisons de sécurité et notamment, la sécurité incendie.

### **2.3.4 Linéaire de préservation de la diversité commerciale identifié au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme**

Afin de préserver la diversité commerciale en rez-de-chaussée, les changements de destination des commerces en habitation, identifiés sur le plan de zonage, sont interdits, sauf si le local abritant le commerce et/ou l'activité de service est vacante depuis plus de 5 ans. Cette disposition n'empêche pas la réalisation d'accès indépendants pour les étages supérieurs.

### **2.3.5 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**

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

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2.3.6 Chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme**

Les chemins identifiés sur le règlement graphique sont à conserver. Ils peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.

### **2.3.7 Secteur inondable identifié au titre du R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme (secteur inondable du PPRi du Val d'Authion)**

Le secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme correspond au périmètre inondable issu du Plan de Prévention des Risques Inondation Val d'Authion. Au sein de ce secteur, les dispositions du PPRi en vigueur annexé au PLU s'applique nonobstant les dispositions du règlement du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Par ailleurs, conformément aux articles L2124-17 et 18 du Code général de la propriété des personnes publiques, aucune plantation ou accrue n'est tolérée sur les terrains compris entre les cours d'eau et les digues et levées ou sur les îles, sans autorisation. L'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale. L'autorisation prescrit les mesures nécessaires pour assurer, en toutes circonstances, la sécurité des biens et des personnes, l'accès aux ouvrages de protection, leur entretien ou leur fonctionnement.

Enfin, dans le périmètre inondable du PPRi, lorsque le règlement de ce dernier prescrit la réalisation d'un niveau de refuge, la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée par le PLU pour satisfaire à cette obligation.

### 2.3.8 Zones de cavité identifiées au titre du R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Au sein des zones de cavité identifiées au titre du R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, seuls les bâtiments ci-dessous sont autorisés :

- La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre avec la même emprise au sol et la même destination des bâtiments, sous réserve de l'avis du syndicat des cavités ;
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements liés aux infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle de la commune ;
- Les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>.

### 2.3.9 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir l'inventaire zones humides réalisé par la SEPANT sur les communes de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, complété avec l'inventaire départemental et les études réalisées par Vinci Autoroutes dans le cadre des études préparatoires à la création du demi-diffuseur. Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus précise les zones humides impactées, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

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

#### 1) Zones humides identifiées dans les prescriptions du plan de zonage

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  - la sécurité des personnes ;
  - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à

l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;

En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiée sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

## 2) Zones humides probables identifiées en tant qu'information dans le zonage

Dans les secteurs concernés par des zones humides probables, il est conseillé pour toutes constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, de prévoir une étude préalable de caractérisation et de délimitation des zones humides.

### **2.3.10 Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

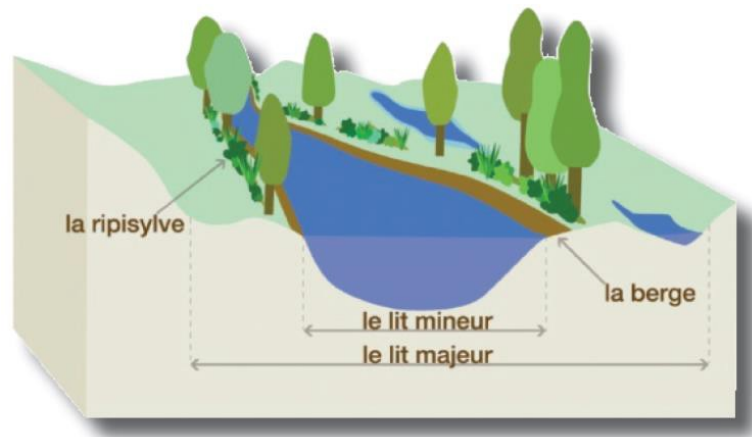


Figure 1. Schéma d'une berge et sa ripisylve (source : SAGE des Deux Morin)

### 2.3.11 Mares et plans d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les points d'eau identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Si leur suppression s'avère indispensable, ils seront remplacés par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des bords des points d'eau identifiés au plan de zonage.

### 2.3.12 Boisements à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

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

Le défrichement des boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme est strictement interdit. Les coupes et abattages d'arbres ponctuels peuvent être autorisés, notamment pour l'entretien des boisements et la valorisation sylvicole. Ces coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en dehors des exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Les coupes rases sont limitées à 1000 m<sup>2</sup> par unités de boisement (parcelles boisées continues appartenant à un même propriétaire) et par an. Des coupes supplémentaires pourront être admises dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries...) qui ne sauraient être implantés ailleurs.

- Exploitation du massif forestier encadré par un Plan de Gestion Forestier.
- Mise en œuvre d'un plan de gestion d'espace naturel particulier (ZNIEFF, zone humide, etc.)

La diversité des essences de reboisement doit au minimum être équivalente à celle des boisements renouvelés.

La suppression – accidentelle ou intentionnelle – d'un boisement protégé entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site.

L'application des règles citées précédemment doit être compatibles avec le respect des obligations légales de débroussaillage en vigueur, fixées par arrêté préfectoral.

Des constructions, installations et aménagements légers peuvent être autorisés au sein des boisements identifiés aux conditions cumulatives suivantes :

- servir un projet ayant un caractère d'intérêt public
- préserver les sujets majeurs existants
- limiter l'impact du projet sur la végétation existante, c'est à dire notamment, respecter leur houppier, leur système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant)
- conserver une présence arborée manifeste, clairement perceptible depuis le domaine public

Toute nouvelle construction devra respecter un recul minimal de 10m par rapport aux boisements recensés.

### **2.3.13 Parcs et jardins à préserver au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Au sein de ces espaces le caractère végétalisé de ces espaces doit être conservé. Les aménagements pouvant engendrer une imperméabilisation supplémentaire sont interdites.

Les seules constructions autorisées sont les abris de jardin et les abris pour animaux démontables, d'emprise au sol inférieures à 20m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

### **2.3.14 Éléments du patrimoine et quartiers et îlots à protéger identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Au sein des ensembles bâtis et quartiers/ilots identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du quartier/ilôt.
- Les nouveaux bâtiments de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.
- Les nouvelles extensions des bâtiments existants de moins de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

- Les arbres de hautes tiges doivent être préservés. Leur abattage n'est autorisé que pour :
  - o Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
  - o Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (réalisation de voiries ou voies douces...).

Les éléments bâtis repérés doivent être maintenus et préservés de tous travaux, aménagements de nature à modifier leur caractère. Les travaux ou aménagements autorisés portant sur ces éléments identifiés ainsi que les éventuelles extensions sur ces constructions doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leur dispositif constructif, de leur qualité architecturale, urbaine et paysagère des éléments du patrimoine de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie.

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

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Pour les éléments non bâtis (calvaires, croix, borne) : ces derniers pourront être déplacés à proximité de leur emplacement d'origine pour des motifs de sécurité routière.

### **2.3.15 Haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les haies et alignements d'arbres identifiés seront globalement préservés et complétés pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie, la création d'un accès ou l'aménagement agricole. A partir de 5 mètres de linéaire arraché, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. Pour les haies anciennes (10 ans et plus) le linéaire arraché devra être compensé à hauteur de 200%. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière. Les nouvelles plantations seront d'essences locales et variées, idéalement multistrates (herbacée, arbustive et/ou arborée).

Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

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

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

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

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

Par dérogation au principe général de conservation, une interruption strictement limitée au besoin du mur pourra être autorisée, sous réserve d'une intégration soignée et d'une justification technique ou fonctionnelle, dans les cas suivants :

- Création d'un accès piétonnier ou véhiculaire, strictement dimensionné pour répondre aux besoins fonctionnels du site (largeur minimale nécessaire) ;
- Installation d'équipements publics ou de réseaux techniques (ex : passage de réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité) lorsque leur implantation ne peut raisonnablement être évitée et que toute autre solution présenterait une atteinte plus forte au patrimoine ;
- Aménagement pour raisons de sécurité, notamment accès pompiers ou issues de secours, conformément aux réglementations en vigueur.

## Chapitre 3. La zone urbaine

La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune. Elle est divisée en 3 secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond aux tissus urbains anciens des bourgs et hameaux urbanisables. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère d'habitat dense et aux formes urbaines relativement homogènes. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.
- **Le secteur Ue** qui correspond à certains équipements publics en zone urbaine : la gare, le stade de Saint-Michel, les cimetières.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone U comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit) ;
- Les dispositions réglementaires spécifiques inscrites au règlement de PPRI Val d'Authion en vigueur (la règle la plus stricte entre le PLU et le PPRI s'applique) pour les zones concernées.
- les Orientations d'aménagement de de Programmation thématiques ;
- Les Orientations d'aménagement de de Programmation sectorielles.

## 3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du respect du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur.

### 3.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ua	Ub
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓*	✓*
	<i>* Sont admises les constructions à destination d'exploitation agricole sous réserve d'être liées à l'évolution ou l'adaptation d'un site d'exploitation existant (travaux sur les bâtiments existants, extensions des bâtiments existants et nouvelles constructions autorisés) et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</i>		
	exploitation forestière	✗	✗
Habitation	logement	✓	✓
	hébergement	✓	✓
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓	✓
	restauration	✓	✓
	commerce de gros	✗	✗
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓
	hôtels	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	✓	✓
	cinéma	✓	✓

Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	salles d'art et de spectacles	✓	✓
	équipements sportifs	✓	✓
	lieux de culte	✓	✓
	autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	✓ *	✓ *
	<i>* Sont admises les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</i>		
	entrepôt	✗	✗
	bureau	✓	✓
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ue
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗
	exploitation forestière	✗
Habitation	logement	✗
	hébergement	✗
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✗
	restauration	✗
	commerce de gros	✗
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	hôtels	✗
	autres hébergements touristiques	✗

	cinéma	x
Équipements collectif et publics d'intérêt et services	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	salles d'art et de spectacles	✓
	équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	x
	autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	x
	entrepôt	x
	bureau	x
	centre de congrès et d'exposition	x
	cuisine dédiée à la vente en ligne	x

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

#### ■ Dans l'ensemble de la zone U :

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

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

#### ■ En secteurs Ua et Ub

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

- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée au sein de la zone ;

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers en dehors des dépôts liés à l'exploitation ferroviaire.

### 3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## 3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

### 3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ En secteur Ub

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. Cette majoration fixée à 50% maximum des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol fixées ci-après dans le règlement.

Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

#### ■ En secteur Ub et Ue

Un dépassement des règles relatives au gabarit de 30 % peut être accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

#### 3.2.1.1 Emprise au sol

Se référer au chapitre 1.2.3 « Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ».

#### 3.2.1.2 Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage ou 6 mètres à l'égout du toit. Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées une activité économique ou un équipement public.

#### ■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lors de l'extension de bâtiments existants plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant

- Lorsque des bâtiments existants situés sur les unités foncières voisines du même côté de la voie ne respectent pas les règles de hauteur ici mentionnées. Dans ce cas, la hauteur des nouvelles constructions pourra s'aligner sur la hauteur dominante des constructions voisines.

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

### 3.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### ■ En secteur Ua

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement. Une implantation en retrait de l'alignement peut néanmoins être autorisée dans les cas suivants :

- Soit l'implantation bâtie doit assurer l'alignement sur au moins 4 mètres (cf schéma ci-après) ou la totalité de la largeur de la parcelle si elle est inférieure à 4 mètres ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci ;
- Par exception aux règles d'implantation précédente, il pourra être autorisée une implantation des bâtiments en retrait de la voie publique, à condition de marquer l'alignement sur rue par la construction d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,5m et 2,0m et que les bâtiments s'intègrent au paysage urbain proche.

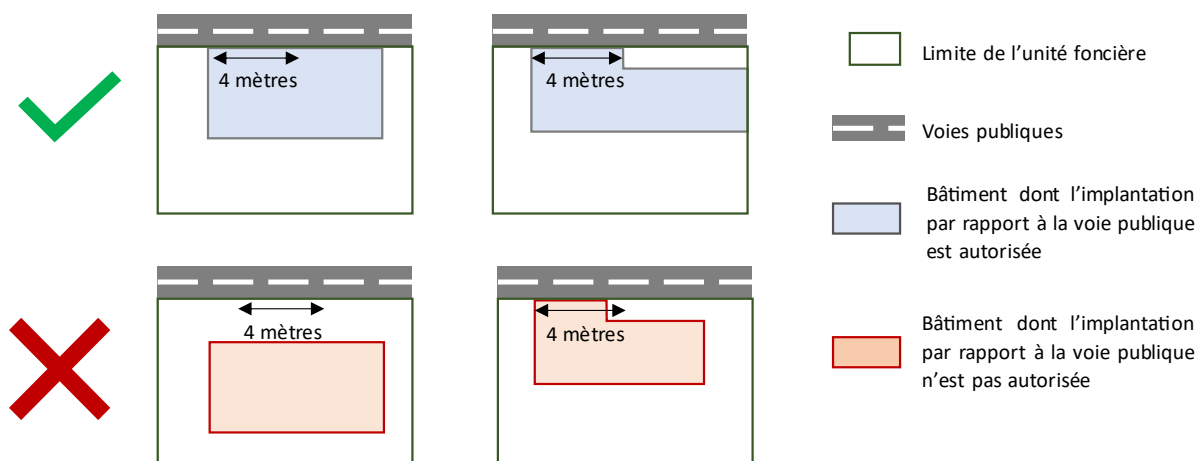


Figure 2. Implantation des constructions en zone Ua (schéma à valeur illustrative)

#### ■ En secteurs Ub et Ue

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (cas 1) ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement (cas 2) ;

- Soit fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci (cas 3).

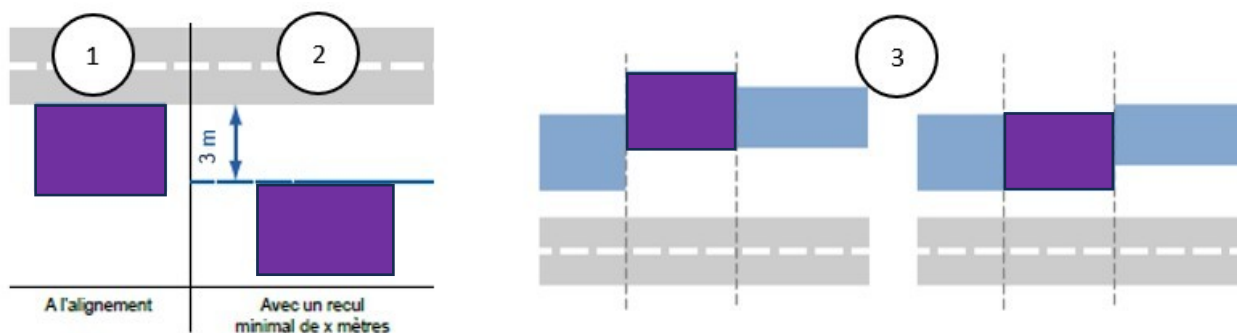


Figure 3. Implantation des constructions - schéma à valeur illustrative

Les entrées de garage ne devront pas être directement alignées à l'espace public, elles devront être en retrait minimum de 3 mètres.

#### ■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

#### 3.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

##### ■ Dans l'ensemble de la zone U :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, d'une ou plusieurs limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

## ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### 3.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

## 3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.2.1 Principes généraux

Dans les périmètres de protection des Périmètres Délimité des Abords, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après 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.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, à la Valeur Universelle Exceptionnelle du site UNESCO, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;

- l'intégration harmonieuse du projet dans le paysage environnant (échelle des aménagements, installations, volumétrie, architecture).

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- 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 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les repères de crues existants doivent être préservés : toute altération, destruction ou recouvrement est donc interdit.

## ■ Dispositions spécifiques aux constructions anciennes (antérieures à 1950)

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

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

- L'aspect général et l'ordonnement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Les proportions traditionnellement plus hautes que large des ouvertures en façades devront être préservées, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf. Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée ;
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine ;
- Les 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 ;
- Les enduits seront restaurés dans la teinte des enduits locaux traditionnels ;
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

### 3.2.2.2 Les façades

#### ■ Dans l'ensemble de la zone U :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés à leur conservation sur le long terme.

La couleur des enduits devra se rapprocher au possible de la couleur des enduits anciens environnant. Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé.

Les bardages à lames verticales (de préférence en bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits. Les bardages métalliques peuvent être autorisés uniquement pour les constructions à usage d'activité, d'équipement et les abris de jardin. Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits. La couleur des bardages doit permettre leur insertion paysagère. Les teintes des bardages métalliques devront s'inspirer des couleurs de l'environnement (teinte soutenue, aspect mat). Les bardages métalliques devront être à pose verticale et à joint debout (ou imitation).

#### ■ En secteur Ua

Seuls les bardages en bois à pose verticale sont autorisés pour les constructions d'habitations. Ils peuvent être grisés ou pré-grisés naturellement, mais non vernis ou lazurés. Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages en zinc de pose verticale à joint debout ou imitation.

Les enduits seront de finition broyée ou talochée, d'aspect proche des enduits anciens environnants (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine). Ils devront affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

### 3.2.2.3 Menuiserie et ouverture

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

Les menuiseries extérieures doivent être teintes ou peintes de couleurs neutres ou des coloris pastels s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade. L'usage du blanc pur est interdit. Les couleurs vives sont interdites. Une couleur sombre pourra être admise pour les portées d'entrée et les volets. Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

## ■ En secteur Ua

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf. Les baies devront néanmoins être partitionnées verticalement pour présenter des proportions plus hautes que larges. Les devantures commerciales devront respecter l'ordonnancement du bâti ancien et présenter des qualités d'intégration, passant notamment par une composition avec des éléments de baies verticaux.

Les appuis de fenêtres des constructions anciennes restaurées devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre.

Les menuiseries traditionnelles en bois existantes seront de préférence conservées ou restaurées à l'identique. A défaut elles seront remplacées par des menuiseries d'aspect similaire aux menuiseries traditionnelles locales ou en cohérence avec l'époque de construction et la typologie du bâti.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits. Les fenêtres seront munies de volets pleins. Les volets persiennés sont admis à l'étage.

## ■ En secteur Ub

Les portes d'entrée devront être simples.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) seront coordonnées dans une même tonalité. L'utilisation ponctuelle de teintes plus foncées est néanmoins possible (couleur plus sombre pour la porte d'entrée par exemple). Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

### 3.2.2.4 Les toitures

#### ■ Règles de pente de toiture

##### • En secteur Ua et Ub

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures ne pourront être inférieures à 40° pour les constructions d'habitation, 30° pour les annexes à l'habitation et 20° pour les autres bâtiments.

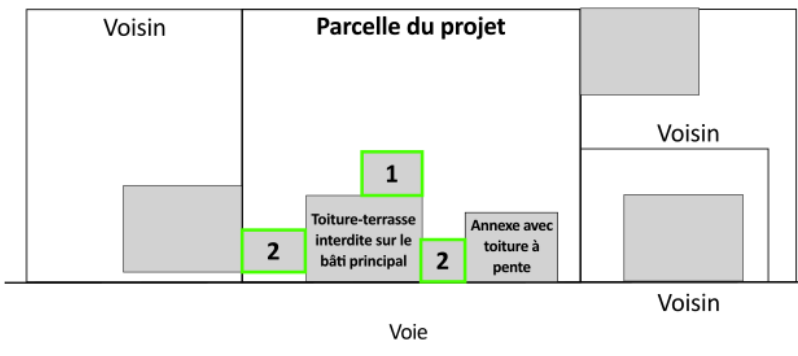
Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente minimale doit être de 20° ou s'inscrire dans la continuité de la pente de la toiture existante.

Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les conditions cumulatives suivantes :

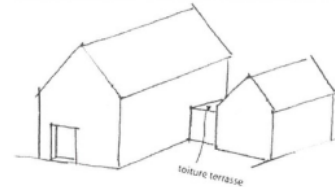
- Uniquement sur les extensions et annexes accolées à un bâtiment principal, à condition que la hauteur d'acrotère du volume secondaire ne soit pas plus haute que la hauteur de l'égout du volume principal en toiture en pente ;
- Uniquement à l'arrière des constructions principales ou entre deux constructions plus hautes avec toiture à pente, jointive aux deux bâtiments ;
- Les toitures-terrasses seront camouflées par un acrotère.

### Exemples de toitures-terrasses autorisées

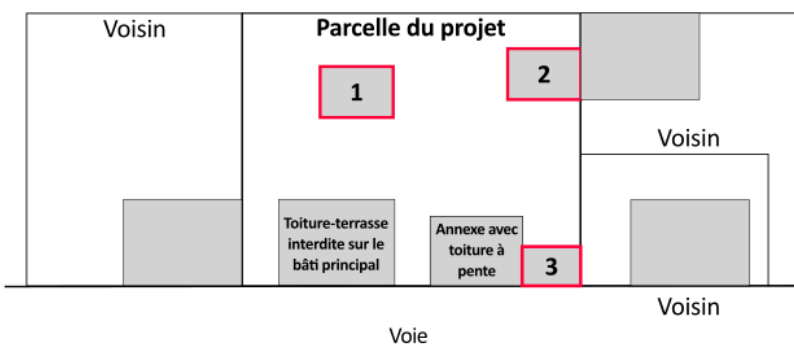


**Cas 1 :** Toiture-terrasse autorisée en extension/annexe accolée au bâtiment principal à l'arrière d'une construction principale.

**Cas 2 :** Toiture-terrasse autorisée entre deux bâtiments présentant une toiture à deux pentes.



### Exemples de toitures-terrasses interdites



**Cas 1 :** Toiture-terrasse interdite sur une annexe isolée.

**Cas 2 :** Toiture-terrasse interdite sur un bâtiment accolé à une construction sur une autre unité foncière

**Cas 3 :** Toiture-terrasse interdite à l'avant de la parcelle si elle n'est pas située entre deux bâtiments présentant une toiture à deux pentes.

**Figure 4.** Schémas illustratif d'implantations autorisées pour les constructions avec toiture-terrasse

Pour les constructions à vocation d'habitation, le matériau de couverture à utiliser doit être au choix :

- D'aspect ardoise naturelle (modèle rectangulaire de teinte bleu schiste à pose non losangée) ;
- D'aspect petite tuile plate de pays de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Pour les autres constructions que les constructions à vocation d'habitat, ainsi que pour les annexes et extensions à l'habitation de moins de 20 m<sup>2</sup>, la toiture doit être de teinte gris ou ardoise.

Les toitures d'aspect tôle ondulée sont interdites.

- **En secteur Ue**

Sont autorisées :

- Les toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures ne pourront être inférieures à 40° pour les constructions d'habitation, 30° pour les annexes à l'habitation et 20° pour les autres bâtiments.
- Les toitures à un seul pan si elles s'appuient sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente minimale doit être de 20° ou s'inscrire dans la continuité de la pente de la toiture existante.

- Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. Dans ce cas, il est imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

La toiture doit être de teinte grise ou ardoise. Les toitures d'aspect tôle ondulée sont interdites.

### ■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

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

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien : les projets s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- Sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple (carports, vérandas, abris de piscines, etc.).

Dans tous les cas, la création de toiture-terrasse pour des volumes principaux reste interdite.

## 3.2.2.5 Les lucarnes et châssis de toit

### ■ Dans l'ensemble de la zone U

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

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastrés au nu de la couverture composés avec la façade. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

### ■ En secteur Ua

Seuls les châssis de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes seront à dominante verticale, couverte avec le même matériau que la toiture principale. Elles seront à deux pans, à fronton ou à capucine. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites.

### 3.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

#### ■ Dans l'ensemble de la zone U

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.

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. L'épaisseur du système de fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre métallique) doit être réduite au minimum. Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

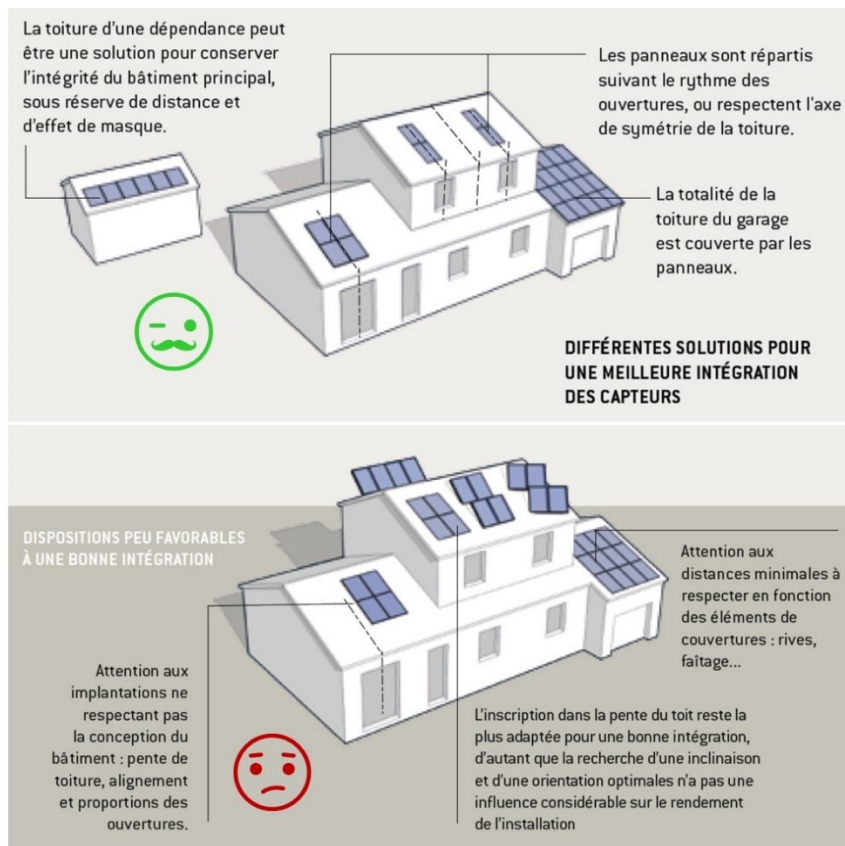


Figure 5. Illustrations des implantations de dispositifs solaires et photovoltaïques

#### ■ En secteur Ua

L'implantation des panneaux solaires sera préférentiellement localisée sur des bâtiments et pans de toitures peu ou pas visibles depuis l'espace public, avec une implantation en partie basse, sauf impossibilité technique.

Pour les bâtiments anciens dont la construction est antérieure à 1950, les panneaux solaires seront posés de préférence sur des toitures de constructions secondaires (annexe, hangar, garage...) ou au sol dans des espaces non visibles depuis l'espace public afin de ne pas altérer la charpente.

### 3.2.2.7 Clôtures

#### ■ Dans l'ensemble de la zone U :

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet

d'une justification. Le percement des clôtures anciennes traditionnelles et des haies de qualité doit être dûment justifié par des contraintes techniques, de sécurité ou d'accès. Ils sont limités à l'usage nécessaire en nombre et en proportion.

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit. La couleur des enduits doit être de teinte similaire aux enduits anciens environnants.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales et diversifiées de type haie champêtre. A contrario, les haies monospécifiques d'espèces exogènes sont interdites.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00m.

La teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée. Les clôtures composées de brises-vues type bâche plastique, d'une association de matériaux hétéroclites, composites et synthétiques, d'imitations de matériaux naturels sont interdites. Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdits.

Dans le cas d'une clôture édifée en limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent conserver une perméabilité avec la petite faune.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du respect du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur.

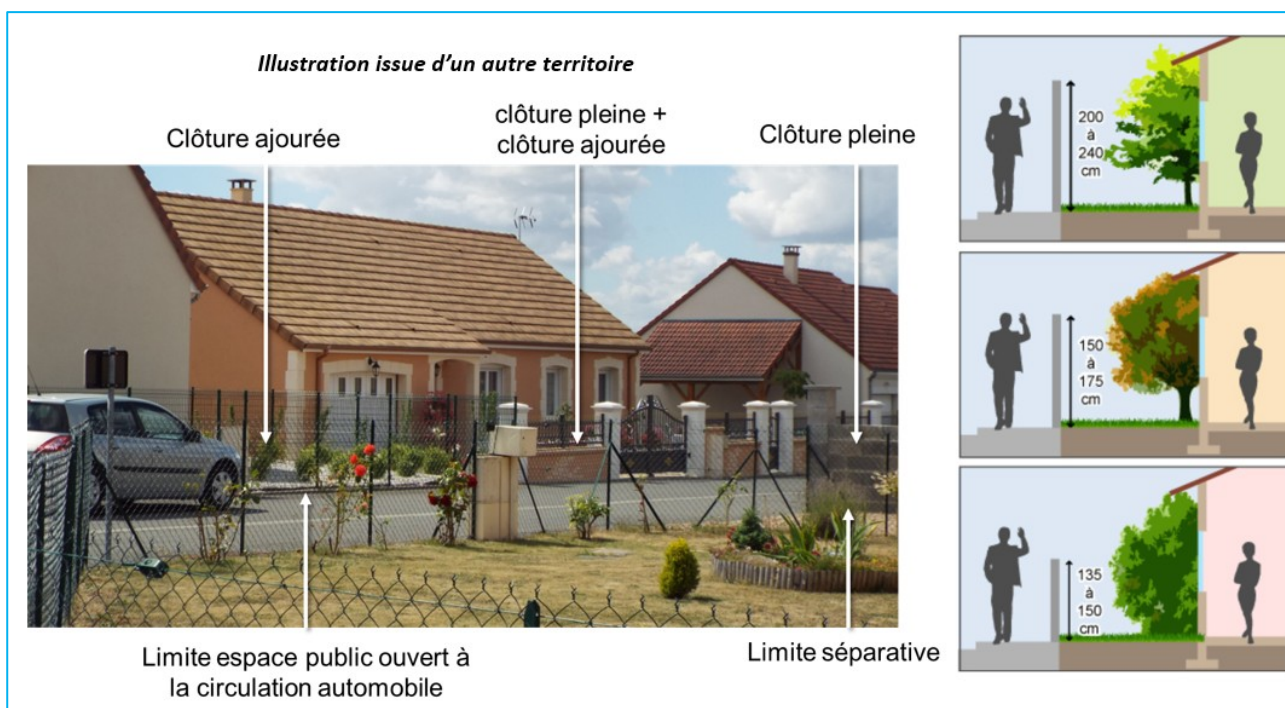


Figure 6. Illustrations des typologies de clôtures

■ **En secteur Ua, les clôtures en limite de l'espace public ou en limite séparative doivent être constituées :**

- Soit d'un mur plein de hauteur maximale de 2,0m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre, doublé ou non d'une haie vive. 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.



- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une grille (ferronnerie), présentant la même teinte que celle des menuiseries (fenêtres ou portes) ou d'un dispositif à à claire-voie doublé ou non d'une haie vive.



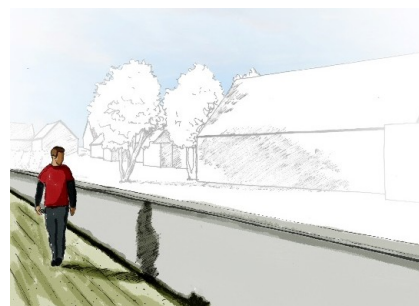
- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux éventuellement doublées d'un grillage de teinte foncée (vert, gris).



En limite séparative sont également autorisées les clôtures type grillage doublées ou non d'une haie vive.

■ **En secteur Ub et Ue, les clôtures en limite de l'espace public ou en limite séparative doivent être constituées :**

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,5m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre. Cette hauteur maximale peut être portée à 2m en limite séparative,



- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,2m, surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés doublé ou non d'une haie vive,



- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux éventuellement doublées d'un grillage de teinte foncée (vert, gris).



En limite séparative sont également autorisées les clôtures type grillage doublées ou non d'une haie vive.

#### ■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone U :

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

### 3.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

- Les principes architecturaux évitant les déperditions d'énergie et maximisant les bénéfices des apports environnementaux extérieurs (par exemple l'orientation des constructions, une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur, les dispositifs d'ombrage type casquette ou plantation d'un arbre afin de limiter les apports solaires directs en été, la simplicité des formes du bâti afin de limiter les échanges thermiques avec l'extérieur...) ;

- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

L'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) est interdite.

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

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal en privilégiant les essences locales. En cas d'impossibilité, des revêtements perméables doivent être recherchés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un arbre tous les deux emplacements dans le cas d'un stationnement en ligne. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

### 3.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

## 3.3 Equipements et réseaux

---

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit

## Chapitre 4. La zone à urbaniser

La zone à urbaniser (1AU) correspond à deux secteurs en extension du tissu urbain à vocation principal de logements : le secteur des Galéchères dans le quartier d'Ingrandes et le secteur du Champ au Moine dans le quartier de Saint-Michel.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit) ;
- les Orientations d'aménagement de de Programmation thématiques ;
- Les Orientations d'aménagement de de Programmation sectorielles.

## 4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 4.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AU
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗
	exploitation forestière	✗
Habitation	logement	✓
	hébergement	✓
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓
	restauration	✓
	commerce de gros	✗
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
	cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	salles d'art et de spectacles	✓
	équipements sportifs	✓
	lieux de culte	✓

	autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	✓ *
	<i>* Sont admises les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</i>	
	entrepôt	✗
	bureau	✓
	centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

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

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

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée au sein de la zone ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

## 4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

## 4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

### 4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. Cette majoration fixée à 50% maximum des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol fixées ci-après dans le règlement.

Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Un dépassement des règles relatives au gabarit de 30 % peut être accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

#### 4.2.1.1 Emprise au sol

Se référer au chapitre 1.2.3 « Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ».

#### 4.2.1.2 Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage ou 6 mètres à l'égout du toit.

#### ■ Dispositions particulières :

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lors de l'extension de bâtiments existants plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant

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

### 4.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (cas 1) ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement (cas 2) ;
- Soit fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci (cas 3).

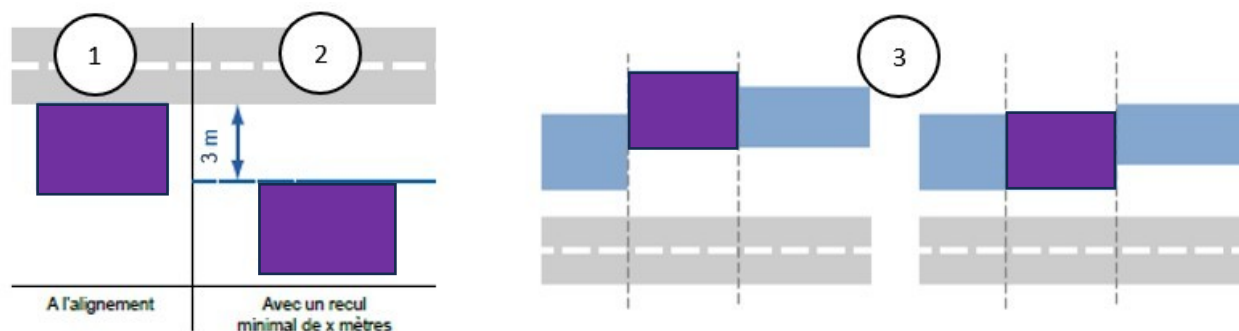


Figure 5. Implantation des constructions - schéma à valeur illustrative

Les entrées de garage ne devront pas être directement alignées à l'espace public, elles devront être en retrait minimum de 3 mètres.

#### ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

### 4.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit en retrait, d'une ou plusieurs limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

### ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

#### 4.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

## 4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.2.2.1 Principes généraux

Dans les périmètres de protection des Périmètres Délimités des Abords, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après 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.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, à la Valeur Universelle Exceptionnelle du site UNESCO, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;

- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- l'intégration harmonieuse du projet dans le paysage environnant (échelle des aménagements, installations, volumétrie, architecture).

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- 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 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

#### 4.2.2.2 Les façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés à leur conservation sur le long terme.

La couleur des enduits devra se rapprocher au possible de la couleur des enduits anciens environnant. Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé.

Les bardages à lames verticales (de préférence en bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits. Les bardages métalliques peuvent être autorisés uniquement pour les constructions à usage d'activité, d'équipement et les abris de jardin. Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits. La couleur des bardages doit permettre leur insertion paysagère. Les teintes des bardages métalliques devront s'inspirer des couleurs de l'environnement (teinte soutenue, aspect mat). Les bardages métalliques devront être à pose verticale et à joint debout (ou imitation).

## Menuiserie et ouverture

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

Les menuiseries extérieures doivent être teintes ou peintes de couleurs neutres ou des coloris pastels s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade. L'usage du blanc pur est interdit. Les couleurs vives sont interdites. Une couleur sombre pourra être admise pour les portées d'entrée et les volets. Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les portes d'entrée devront être simples.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) seront coordonnées dans une même tonalité. L'utilisation ponctuelle de teintes plus foncées est néanmoins possible (couleur plus sombre pour la porte d'entrée par exemple). Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

### 4.2.2.3 Les toitures

#### ■ Règles de pente de toiture

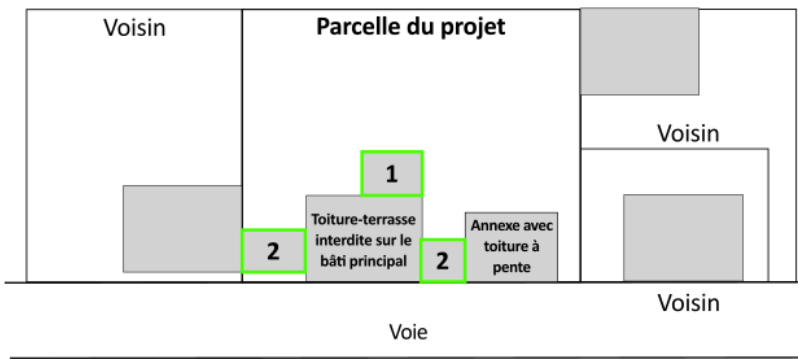
Sont autorisées :

- Les toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures ne pourront être inférieures à 40° pour les constructions d'habitation, 30° pour les annexes à l'habitation et 20° pour les autres bâtiments.
- Les toitures à un seul pan si elles s'appuient sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente minimale doit être de 20° ou s'inscrire dans la continuité de la pente de la toiture existante.

Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les conditions cumulatives suivantes :

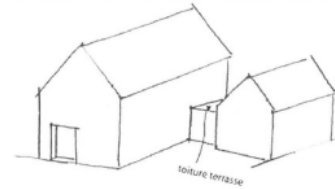
- Uniquement sur les extensions et annexes accolées à un bâtiment principal, à condition que la hauteur d'acrotère du volume secondaire ne soit pas plus haute que la hauteur de l'égout du volume principal en toiture en pente ;
- Uniquement à l'arrière des constructions principales ou entre deux constructions plus hautes avec toiture à pente, jointive aux deux bâtiments ;
- Les toitures-terrasses seront camouflées par un acrotère.

### Exemples de toitures-terrasses autorisées

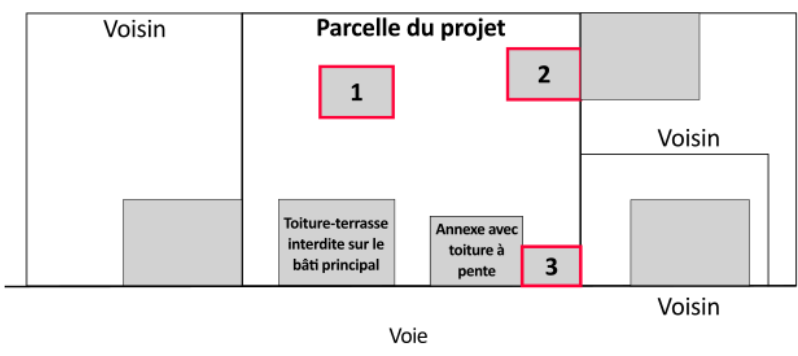


**Cas 1 :** Toiture-terrasse autorisée en extension/annexe accolée au bâtiment principal à l'arrière d'une construction principale.

**Cas 2 :** Toiture-terrasse autorisée entre deux bâtiments présentant une toiture à deux pentes.



### Exemples de toitures-terrasses interdites



**Cas 1 :** Toiture-terrasse interdite sur une annexe isolée.

**Cas 2 :** Toiture-terrasse interdite sur un bâtiment accolé à une construction sur une autre unité foncière

**Cas 3 :** Toiture-terrasse interdite à l'avant de la parcelle si elle n'est pas située entre deux bâtiments présentant une toiture à deux pentes.

**Figure 6.** Schémas illustratif d'implantations autorisées pour les constructions avec toiture-terrasse

Pour les constructions à vocation d'habitation, le matériau de couverture à utiliser doit être au choix :

- D'aspect ardoise naturelle (modèle rectangulaire de teinte bleu schiste à pose non losangée) ;
- D'aspect tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Pour les autres constructions que les constructions à vocation d'habitat, ainsi que pour les annexes et extensions à l'habitation de moins de 20 m<sup>2</sup>, la toiture doit être de teinte grise ou ardoise.

Les toitures d'aspect tôle ondulée sont interdites.

### ■ Dispositions particulières :

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

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- Sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple (carports, vérandas, abris de piscines, etc.).

#### 4.2.2.4 Les lucarnes et châssis de toit

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

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastrés au nu de la couverture composés avec la façade. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

#### 4.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.

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. L'épaisseur du système de fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre métallique) doit être réduite au minimum. Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

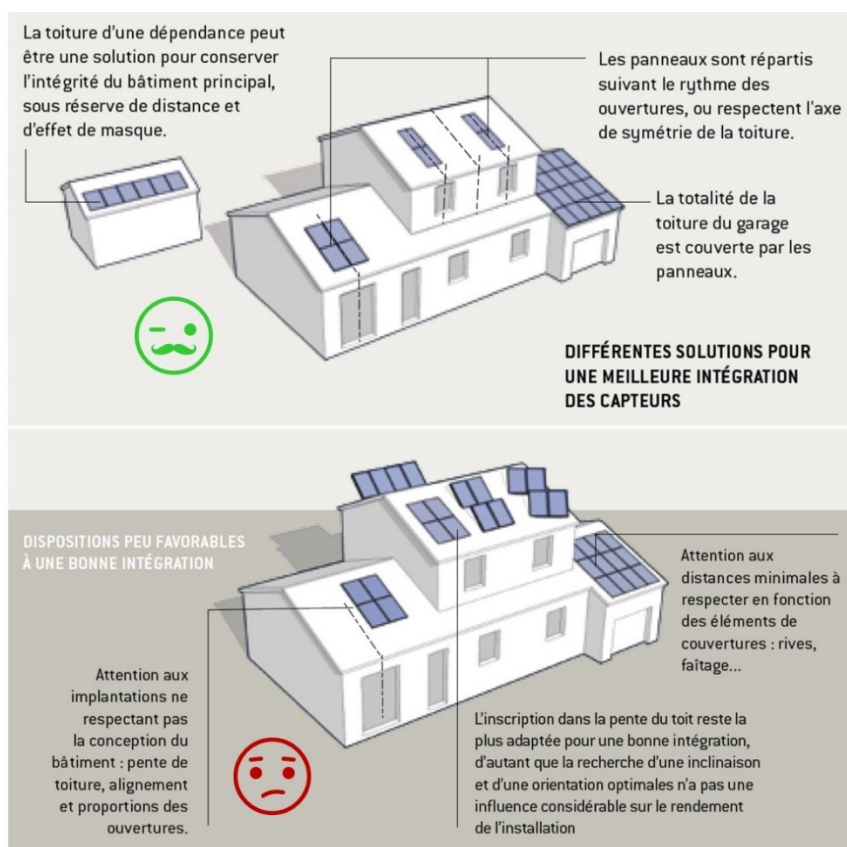


Figure 5. Illustrations des implantations de dispositifs solaires et photovoltaïques

#### 4.2.2.6 Clôtures

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit. La couleur des enduits doit être de teinte similaire aux enduits anciens environnants.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales et diversifiées de type haie champêtre. A contrario, les haies monospécifiques d'espèces exogènes sont interdites.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00m.

La teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée. Les clôtures composées de brises-vus type bâche plastique, d'une association de matériaux hétéroclites, composites et synthétiques, d'imitations de matériaux naturels sont interdites. Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdits.

Dans le cas d'une clôture édifée en limite séparative avec une zone A, les clôtures doivent conserver une perméabilité avec la petite faune.

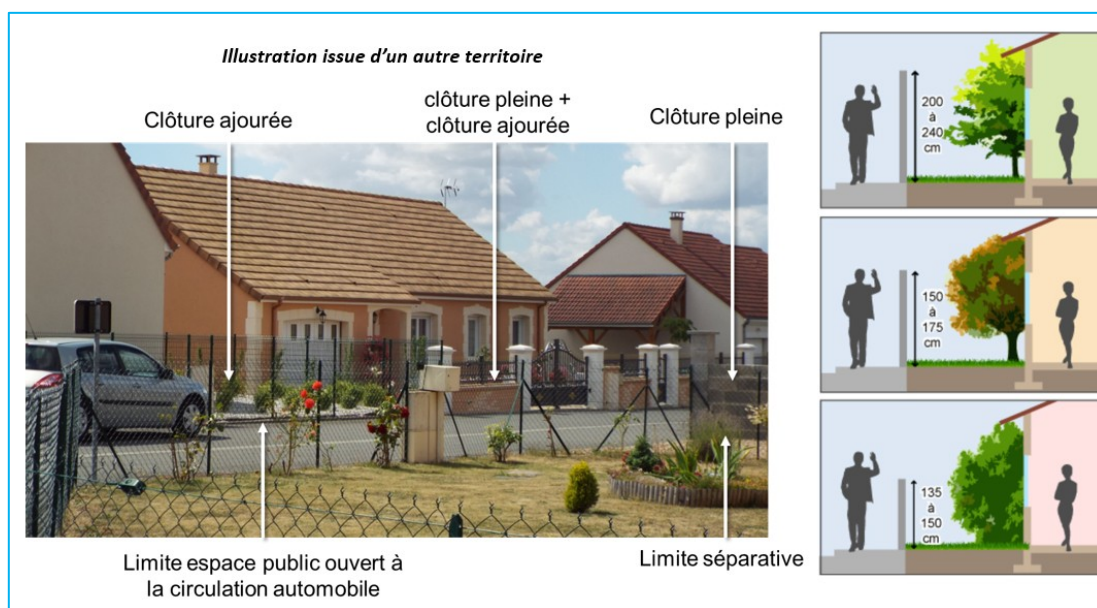


Figure 6. Illustrations des typologies de clôtures

■ Les clôtures en limite de l'espace public ou en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,5m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre. Cette hauteur maximale peut être portée à 2m en limite séparative,



- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,2m, surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés doublé ou non d'une haie vive,



- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux éventuellement doublées d'un grillage de teinte foncée (vert, gris).



En limite séparative sont également autorisées les clôtures type grillage doublées ou non d'une haie vive.

#### ■ Dispositions particulières :

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

#### 4.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

- Les principes architecturaux évitant les déperditions d'énergie et maximisant les bénéfices des apports environnementaux extérieurs (par exemple l'orientation des constructions, une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur, les dispositifs d'ombrage type casquette ou plantation d'un arbre afin de limiter les apports solaires directs en été, la simplicité des formes du bâti afin de limiter les échanges thermiques avec l'extérieur...)
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;

- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

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

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal en privilégiant les essences locales. En cas d'impossibilité, des revêtements perméables doivent être recherchés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un arbre tous les deux emplacements dans le cas d'un stationnement en ligne. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

### 4.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

## 4.3 Equipements et réseaux

---

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement

## Chapitre 5. La zone agricole

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

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit) ;
- Les dispositions réglementaires spécifiques inscrites au règlement de PPRI Val d'Authion en vigueur (la règle la plus stricte entre le PLU et le PPRI s'applique) pour les zones concernées ;
- Les Orientations d'aménagement de de Programmation thématiques.

## 5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du respect du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur.

### 5.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les **nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »** aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient liés soit à la réalisation ou à la gestion d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, aménagements liés à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation du réseau routier et ferroviaire, parc photovoltaïque etc.), soit à la réalisation d'aménagements légers à vocation de loisirs, de détente ou de mise en valeur des espaces naturels, du patrimoine et des paysages ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur. Concernant plus précisément le réseau autoroutier, sont autorisés les constructions, installations, dépôts et aménagements connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute (échangeurs, diffuseurs, parkings de covoiturage, pôles d'échanges multimodaux etc), y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés ainsi que les projets photovoltaïques à l'intérieur du domaine public autoroutier ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Par ailleurs les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent devront également répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ni au patrimoine bâti (notamment l'implantation sur les crêtes et les sites naturels dominants est à proscrire pour les équipements et installations très volumineux) ;
  - elles ne compromettent pas la pérennité de l'exploitation agricole, ni la destination première du foncier agricole ou forestier ;
  - elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.
- Les **annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
    - l'intégration à l'environnement est respectée ;

- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- Pour les annexes à l'habitation, la distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.
- Les **nouvelles constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier, etc.) dans la limite de l'article L151-11 II du Code de l'Urbanisme et L 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Sont également considérés comme nécessaires aux exploitations agricoles les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie. Pour ces dernières sont appliquées les mêmes conditions cumulatives que celles appliquées pour les équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.
- Lorsqu'elles sont **liées au siège d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations** si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
  - Être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
  - Être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...);
  - Qu'elles soient localisées soit :
    - à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
    - en changement de destination ;
    - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.

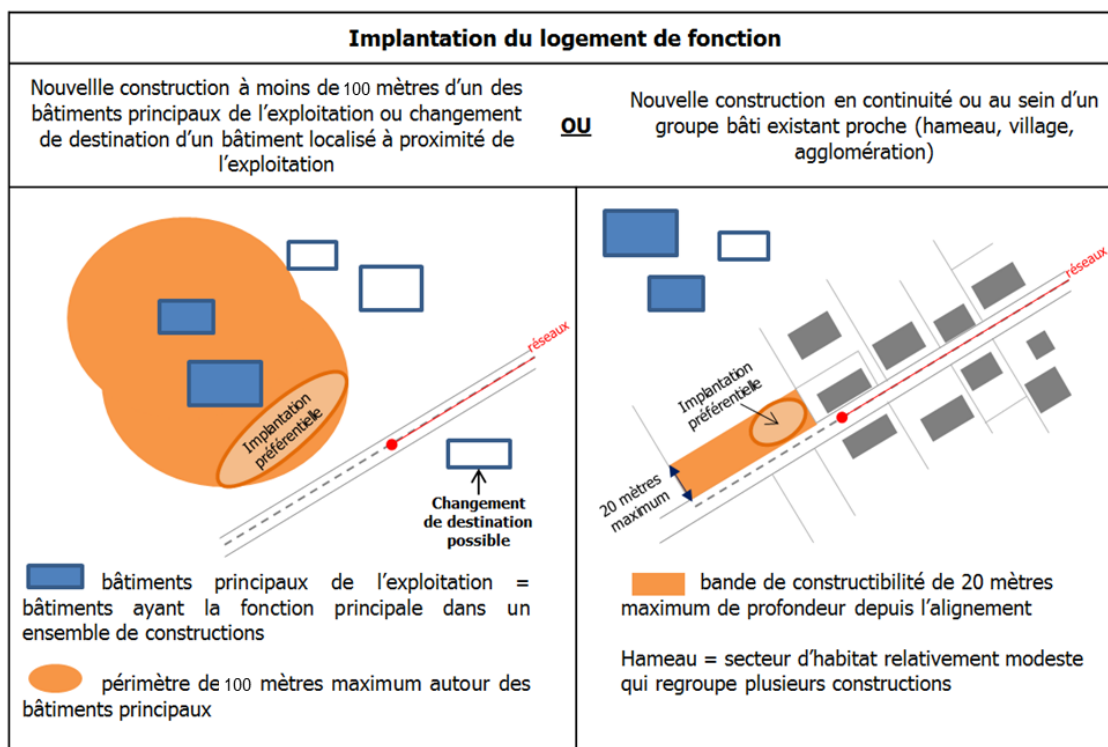


Figure 7. Illustration d'implantations des constructions à vocation agricole par rapport aux habitations.

- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

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

Dans l'ensemble de la zone A, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers en dehors des dépôts liés à l'exploitation ferroviaire ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

### 5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## 5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 5.2.1.1 Emprise au sol

**Pour les annexes** des habitations et leurs extensions (y compris les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Les piscines n'entrent pas dans le calcul des 40 m<sup>2</sup> d'annexes supplémentaires. L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 50 m<sup>2</sup>.

**Pour les extensions** des habitations (y compris les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulées des nouvelles extensions ne doit pas dépasser 40% de la surface du bâtiment principal dans la limite de 70 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.1.2 Hauteur des constructions

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

- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation et des nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole**, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage ou 6 mètres à l'égout du toit, ou celle de la construction principale (pour le faitage comme pour l'égout du toit) ;
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 6 mètres au faitage.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions **des autres destinations** ne peut excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

#### 5.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

##### ■ Par rapport à l'autoroute A85, à la RD35 et à la RD952

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de 75 mètres de l'axe des routes départementales.

Elle 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 d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## ■ Par rapport aux autres voies

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

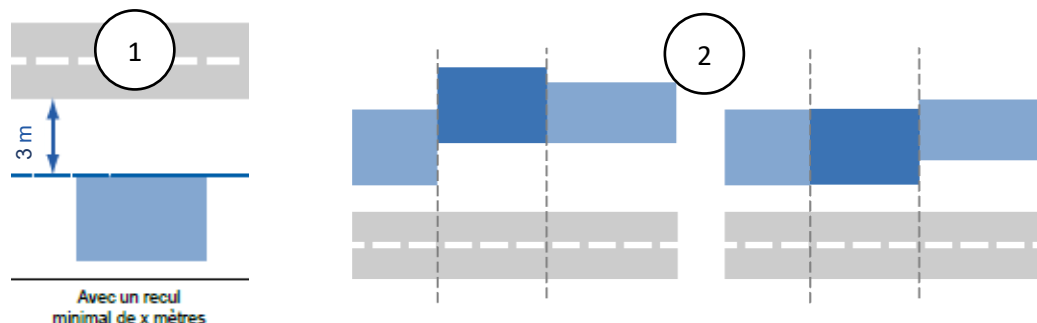


Figure 8. Implantation des constructions - schéma à valeur illustrative

**Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles** (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

## ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### 5.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

## ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Pour assurer la préservation d'un élément identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### 5.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### Pour les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles :

Dans la zone A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

#### Pour les annexes à l'habitation :

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

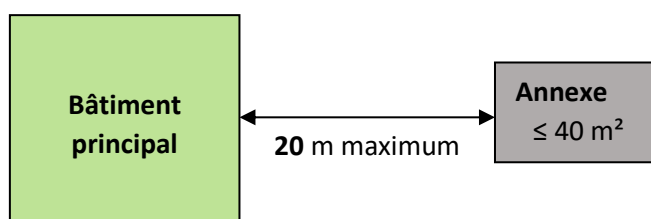


Figure 9. Illustrations d'implantation des annexes aux habitations

## 5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.2.2.1 Principes généraux

Dans les périmètres de protection des Périmètres Délimités des Abords, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les ouvrages techniques de faible hauteur et faible emprise au sol 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, abribus,

local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après 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

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, à la Valeur Universelle Exceptionnelle du site UNESCO, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- 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 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Les repères de crues existants doivent être préservés : toute altération, destruction ou recouvrement est donc interdit.

## ■ Dispositions spécifiques aux constructions anciennes (antérieures à 1950)

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

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

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Les proportions traditionnellement plus hautes que large des ouvertures en façades devront être préservées, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf. Les baies devront néanmoins être partitionnées verticalement pour présenter des proportions plus hautes que larges. Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée ;
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine ;
- Les 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 ;
- Les enduits seront restaurés dans la teinte des enduits locaux traditionnels ;
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

### 5.2.2.2 Les façades

#### ■ Dans l'ensemble de la zone A

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés à leur conservation sur le long terme.

La couleur des enduits devra se rapprocher au possible de la couleur des enduits anciens environnant. Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé.

Les bardages à lames verticales (de préférence en bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits. Les bardages métalliques peuvent être autorisés uniquement pour les constructions à usage d'activité, d'équipement et les abris de jardin. Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits. La couleur des bardages doit permettre leur insertion paysagère. Les teintes des bardages métalliques devront s'inspirer des couleurs de l'environnement (teinte soutenue, aspect mat). Les bardages métalliques devront être à pose verticale et à joint debout (ou imitation).

### 5.2.2.3 Menuiserie et ouverture

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

Les menuiseries extérieures doivent être teintes ou peintes de couleurs neutres ou des coloris pastels s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade. L'usage du blanc pur est interdit. Les couleurs vives sont interdites. Une couleur sombre pourra être admise pour les portées d'entrée et les volets. Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets. Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Les menuiseries traditionnelles en bois existantes seront de préférence conservées ou restaurées à l'identique. A défaut elles seront remplacées par des menuiseries d'aspect similaire aux menuiseries traditionnelles locales ou en cohérence avec l'époque de construction et la typologie du bâti.

### 5.2.2.4 Les toitures

Sont autorisées :

- Les toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures ne pourront être inférieures à 40° pour les constructions d'habitation, 30° pour les annexes à l'habitation et 20° pour les autres bâtiments.
- Les toitures à un seul pan si elles s'appuient sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente minimale doit être de 20° ou s'inscrire dans la continuité de la pente de la toiture existante.
- Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. Dans ce cas, il est imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

Pour les constructions à vocation d'habitation, le matériau de couverture à utiliser doit être au choix :

- D'aspect ardoise naturelle (modèle rectangulaire de teinte bleu schiste à pose non losangée) ;
- D'aspect tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Pour les autres constructions que les constructions à vocation d'habitat, ainsi que pour les annexes et extensions à l'habitation de moins de 20 m<sup>2</sup>, la toiture doit être de teinte gris ou ardoise.

Les toitures d'aspect tôle ondulée sont interdites.

#### ■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone A :

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

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,

- Sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple (carports, vérandas, abris de piscines, etc.).

### 5.2.2.5 Les lucarnes et châssis de toit

#### ■ Dans l'ensemble de la zone A

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

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastrés au nu de la couverture composés avec la façade. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes seront à dominante verticale, couverte avec le même matériau que la toiture principale.

### 5.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

#### ■ Dans l'ensemble de la zone A

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.

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. L'épaisseur du système de

fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre

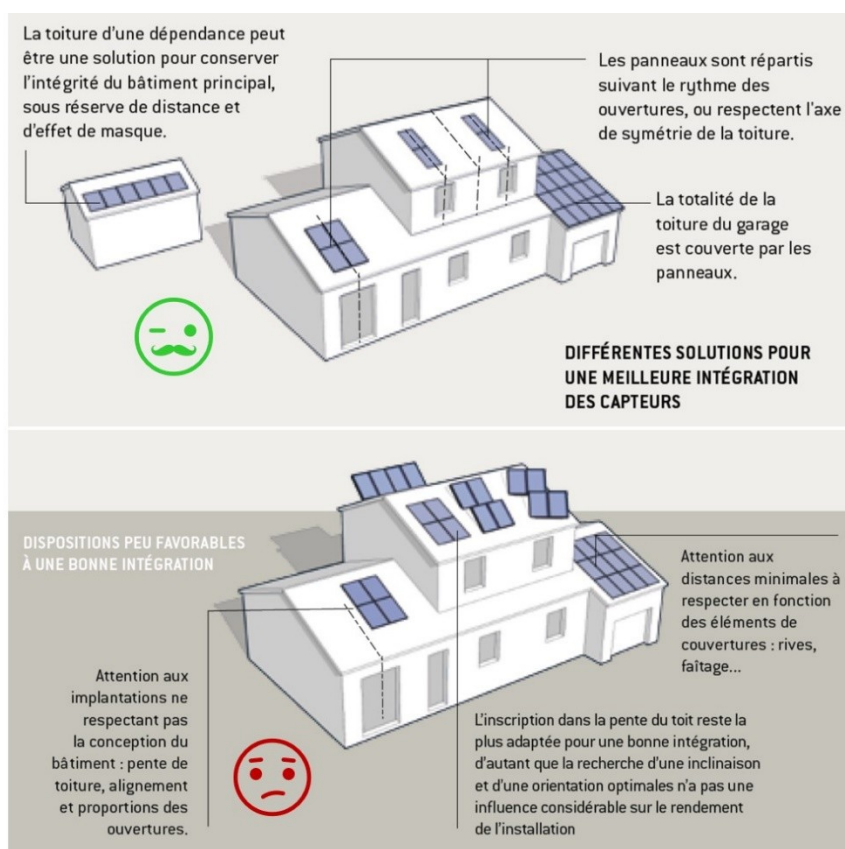


Figure 11. Illustrations des implantations de dispositifs solaires et photovoltaïques

métallique) doit être réduite au minimum. Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

Pour les bâtiments anciens dont la construction est antérieure à 1950, les panneaux solaire seront posés de préférence sur des toitures de constructions secondaires (annexe, hangar, garage...) ou au sol dans des espaces non visibles depuis l'espace public afin de ne pas altérer la charpente.

### 5.2.2.7 Clôtures

#### ■ Dans l'ensemble de la zone A

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification. Le percement des clôtures anciennes traditionnelles et des haies de qualité doit être dûment justifié par des contraintes techniques, de sécurité ou d'accès. Ils sont limités à l'usage nécessaire en nombre et en proportion.

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit. La couleur des enduits doit être de teinte similaire aux enduits anciens environnants.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales et diversifiées de type haie champêtre. A contrario, les haies monospécifiques d'espèces exogènes sont interdites.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,8m.

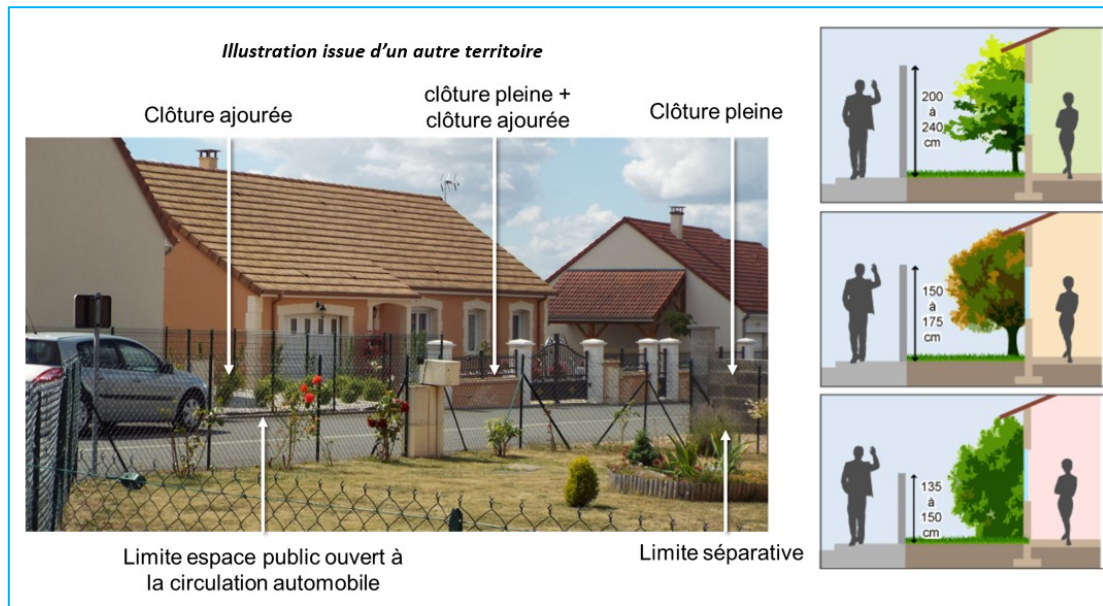
La teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée. Les clôtures composées de brises-vus type bâche plastique, d'une association de matériaux hétéroclites, composites et synthétiques, d'imitations de matériaux naturels sont interdites. Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdits.

Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du respect du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur.

Il est rappelé que conformément au g) de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité (autorisations et déclarations préalables), en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement.



**Figure 6. Illustrations des typologies de clôtures**

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,8m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre, éventuellement doublé d'une haie vive,



- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,2m, surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés doublé ou non d'une haie vive,



- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux éventuellement doublées d'un grillage de teinte foncée (vert, gris).



### ■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone A :

Il est autorisé :

- La construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- La reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur ;
- L'extension des clôtures, en harmonie avec les matériaux de la clôture existante. Si la clôture d'origine présente des désagréments d'ordre paysager par rapport à l'unité architecturale au sein de la rue, il pourra être demandé un traitement de l'intégration paysagère de l'ensemble du linéaire de clôture modifié (par exemple : réalisation d'un enduit sur l'ensemble d'un mur dont les matériaux ne sont pas autorisés à nu).

### 5.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

- Les principes architecturaux évitant les déperditions d'énergie et maximisant les bénéfices des apports environnementaux extérieurs (par exemple l'orientation des constructions, une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur, les dispositifs d'ombrage type casquette ou plantation d'un arbre afin de limiter les apports solaires directs en été, la simplicité des formes du bâti afin de limiter les échanges thermiques avec l'extérieur...)
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :

- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
- en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

L'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) est interdite.

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

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal en privilégiant les essences locales. En cas d'impossibilité, des revêtements perméables doivent être recherchés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un arbre tous les deux emplacements dans le cas d'un stationnement en ligne. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

### 5.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

## 5.3 Equipements et réseaux

---

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

## Chapitre 6. La zone naturelle

La zone naturelle et forestière, dite zone « N » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

- Secteur naturel pour la création d'une aire de covoiturage = Nc
- Secteur naturel à vocation d'équipement public = Ne
- Secteur naturel à vocation touristique = Nt

Au sein de la zone N est également délimité un secteur naturel à vocation d'équipement public, indicé Ne, permettant la réhabilitation/rénovation des bâtiments existants.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit) ;
- Les dispositions réglementaires spécifiques inscrites au règlement de PPRI Val d'Authion en vigueur (la règle la plus stricte entre le PLU et le PPRI s'applique) pour les zones concernées (N, Ne et Nc) ;
- Les Orientations d'aménagement de de Programmation thématiques.

## 6.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du respect du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur.

### 6.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

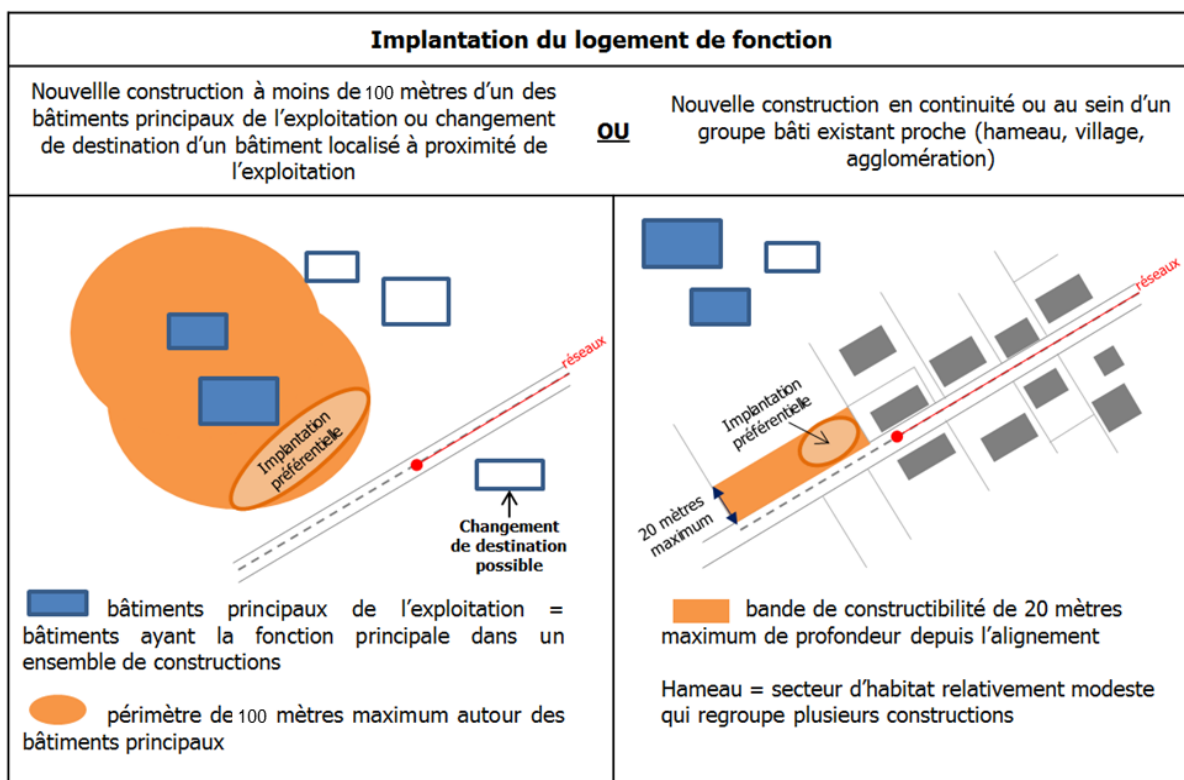
Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone :

- Les **nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »** aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient liés soit à la réalisation ou à la gestion d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, aménagements liés à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation du réseau routier et ferroviaire, parc photovoltaïque etc.), soit à la réalisation d'aménagements légers à vocation de loisirs, de détente ou de mise en valeur des espaces naturels, du patrimoine et des paysages ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur. Concernant plus précisément le réseau autoroutier, sont autorisés les constructions, installations, dépôts et aménagements connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute (échangeurs, diffuseurs, parkings de covoiturage, pôles d'échanges multimodaux etc), y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés ainsi que les projets photovoltaïques à l'intérieur du domaine public autoroutier
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Par ailleurs les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent devront également répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ni au patrimoine bâti (notamment l'implantation sur les crêtes et les sites naturels dominants est à proscrire pour les équipements et installations très volumineux) ;
  - elles ne compromettent pas la pérennité de l'exploitation agricole, ni la destination première du foncier agricole ou forestier ;
  - elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.
- Les **annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
    - l'intégration à l'environnement est respectée ;

- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- Pour les annexes à l'habitation, la distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.
- Les **nouvelles constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et forestières** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier, etc.) dans la limite de l'article L151-11 II du Code de l'Urbanisme et L 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Sont également considérés comme nécessaires aux exploitations agricoles les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie. Pour ces dernières sont appliquées les mêmes conditions cumulatives que celles appliquées pour les équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.
- Lorsqu'elles sont **liées au siège d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations** si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
  - Être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
  - Être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...);
  - Qu'elles soient localisées soit :
    - à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
    - en changement de destination ;
    - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.



**Figure 10. Illustration d'implantations des constructions à vocation agricole par rapport aux habitations.**

- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

#### ■ En secteur Nc

En secteur Nc, en plus des destinations autorisées dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les constructions, installations et aménagements liées à la création et au fonctionnement d'une aire de covoiturage ouverte au public, sous réserve d'une intégration à l'environnement respectée.

#### ■ En secteur Ne

En secteur Ne, en plus des destinations autorisées dans l'ensemble de la zone, sont autorisés les nouvelles constructions, extensions et travaux d'amélioration des équipements sportifs.

#### ■ En secteur Nt

En secteur Nt, en plus des destinations autorisées dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les constructions, installations et aménagements liés à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux hébergements hôteliers et touristiques.

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

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers en dehors des dépôts liés à l'exploitation ferroviaire ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

### 6.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## 6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 6.2.1.1 Emprise au sol

##### ■ En zone naturelle et dans ses secteurs

**Pour les annexes** des habitations et leurs extensions (y compris les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Les piscines n'entrent pas dans le calcul des 40 m<sup>2</sup> d'annexes supplémentaires. L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 50m<sup>2</sup>.

**Pour les extensions** des habitations (y compris les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulées des nouvelles extensions ne doit pas dépasser 40% de la surface du bâtiment principal dans la limite de 70 m<sup>2</sup>.

##### ■ En secteur Nc

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions liées à la création et au fonctionnement de l'aire de covoiturage est limitée à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

##### ■ En secteur Ne

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions liées à l'équipement sportif existant est limitée à 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

##### ■ En secteur Nt

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux hébergements hôteliers et touristiques est limitée à 6000 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, applicable à l'échelle de l'ensemble des composantes du STECAL Nt du château de Rochecotte.

#### 6.2.1.2 Hauteur des constructions

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

##### ■ En zone naturelle et dans ses secteurs

- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation (dont les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole)**, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage ou 6 mètres à l'égout du toit, ou celle de la construction principale (pour le faitage comme pour l'égout du toit) ;
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 6 mètres au faitage.

- La hauteur maximale des nouvelles constructions **des autres destinations** ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

#### ■ En secteur Nc

La hauteur des nouvelles constructions liées à la création et au fonctionnement de l'aire de covoiturage est limitée à 4 mètres.

#### ■ En secteur Nt

La hauteur des nouvelles constructions liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux hébergements hôteliers et touristiques est limitée à 9 mètres.

### 6.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

#### ■ Par rapport à l'autoroute A85, à la RD35 et à la RD952

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de 75 mètres de l'axe des routes départementales.

Elle 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 d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### ■ Par rapport aux autres voies

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.



Figure 11. Implantation des constructions - schéma à valeur illustrative

**Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles** (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

#### ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

#### 6.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

#### ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Pour assurer la préservation d'un élément identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### 6.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### Pour les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles :

Dans la zone A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

#### Pour les annexes à l'habitation :

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

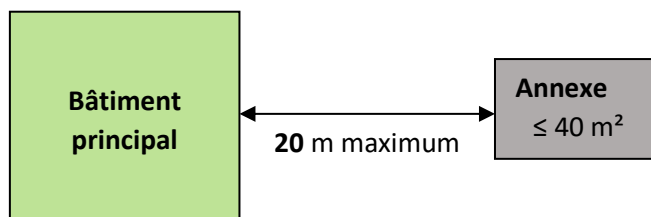


Figure 12. Illustrations d'implantation des annexes aux habitations

## 6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 6.2.2.1 Principes généraux

Dans les périmètres de protection des Périmètres Délimité des Abords, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les ouvrages techniques de faible hauteur et faible emprise au sol 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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après 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

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, à la Valeur Universelle Exceptionnelle du site UNESCO, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- 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 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Les repères de crues existants doivent être préservés : toute altération, destruction ou recouvrement est donc interdit.

### ■ Dispositions spécifiques aux constructions anciennes (antérieures à 1950)

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

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

- L'aspect général et l'ordonnement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Les proportions traditionnellement plus hautes que large des ouvertures en façades devront être préservées, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf. Les baies devront néanmoins être partitionnées verticalement pour présenter des proportions plus hautes que larges. Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée ;
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine ;
- Les 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 ;
- Les enduits seront restaurés dans la teinte des enduits locaux traditionnels ;
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

## 6.2.2.2 Les façades

### ■ Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés à leur conservation sur le long terme.

La couleur des enduits devra se rapprocher au possible de la couleur des enduits anciens environnant. Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé.

Les bardages à lames verticales (de préférence en bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits. Les bardages métalliques peuvent être autorisés uniquement pour les constructions à usage d'activité, d'équipement et les abris de jardin. Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits. La couleur des bardages doit permettre leur insertion paysagère. Les teintes des bardages métalliques devront s'inspirer des couleurs de l'environnement (teinte soutenue, aspect mat). Les bardages métalliques devront être à pose verticale et à joint debout (ou imitation).

## 6.2.2.3 Menuiserie et ouverture

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

Les menuiseries extérieures doivent être teintes ou peintes de couleurs neutres ou des coloris pastels s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade. L'usage du blanc pur est interdit. Les couleurs vives sont interdites. Une couleur sombre pourra être admise pour les portées d'entrée et les volets. Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets. Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Les menuiseries traditionnelles en bois existantes seront de préférence conservées ou restaurées à l'identique. A défaut elles seront remplacées par des menuiseries d'aspect similaire aux menuiseries traditionnelles locales ou en cohérence avec l'époque de construction et la typologie du bâti.

## 6.2.2.4 Les toitures

Sont autorisées :

- Les toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures ne pourront être inférieures à 40° pour les constructions d'habitation, 30° pour les annexes à l'habitation et 20° pour les autres bâtiments.

- Les toitures à un seul pan si elles s'appuient sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente minimale doit être de 20° ou s'inscrire dans la continuité de la pente de la toiture existante.
- Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une conception architecturale soignée. Dans ce cas, il est imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

Pour les constructions à vocation d'habitation, le matériau de couverture à utiliser doit être au choix :

- D'aspect ardoise naturelle (modèle rectangulaire de teinte bleu schiste à pose non losangée) ;
- D'aspect tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Pour les autres constructions que les constructions à vocation d'habitat, ainsi que pour les annexes et extensions à l'habitation de moins de 20 m<sup>2</sup>, la toiture doit être de teinte gris ou ardoise.

Les toitures d'aspect tôle ondulée sont interdites.

#### ■ Dispositions particulières :

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

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- Sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple (carports, vérandas, abris de piscines, etc.).

### 6.2.2.5 Les lucarnes et châssis de toit

#### ■ Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

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

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastrés au nu de la couverture composés avec la façade. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

Les lucarnes existantes devront être entretenues ou restaurées avec soin. Les nouvelles lucarnes seront à dominante verticale, couverte avec le même matériau que la toiture principale.

## 6.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

### ■ Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.

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. L'épaisseur du système de fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre métallique) doit être réduite au minimum. Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

Pour les bâtiments anciens dont la construction est antérieure à 1950, les panneaux solaire seront posés de préférence sur des toitures de constructions secondaires (annexe, hangar, garage...) ou au sol dans des espaces non visibles depuis l'espace public afin de ne pas altérer la charpente.

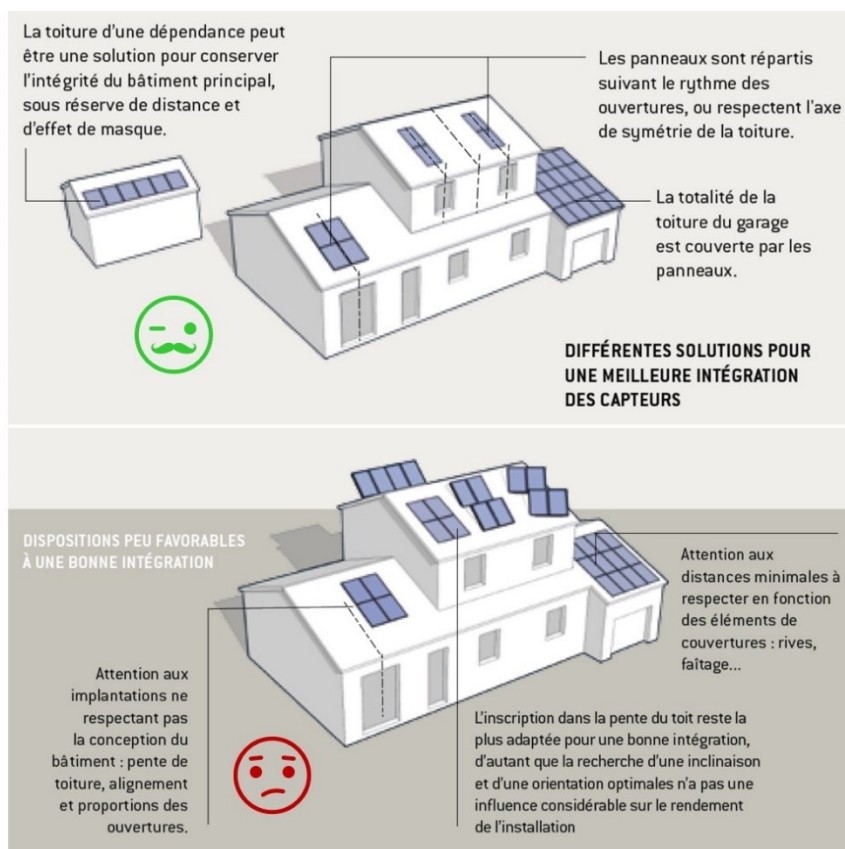


Figure 16. Illustrations des implantations de dispositifs solaires et photovoltaïques

## 6.2.2.7 Clôtures

### ■ Dans l'ensemble de la zone N (hors secteurs)

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification. Le percement des clôtures anciennes traditionnelles et des haies de qualité doit être dûment justifié par des contraintes techniques, de sécurité ou d'accès. Ils sont limités à l'usage nécessaire en nombre et en proportion.

Il est rappelé que conformément au g) de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité (autorisations et déclarations préalables),

en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement.

Les clôtures doivent :

- Être posées à une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol
- Être d'une hauteur maximale d'1m20
- Ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune
- Employer des matériaux naturels ou traditionnels

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les :

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équin ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Activités agricoles ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;
- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.

Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent :

### ■ Pour les exceptions en zone N et pour l'ensemble des clôtures dans ses secteurs

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée. Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdits.

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification. Le percement des clôtures anciennes traditionnelles et des haies de qualité doit être dûment justifié par des contraintes techniques, de sécurité ou d'accès. Ils sont limités à l'usage nécessaire en nombre et en proportion.

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit. La couleur des enduits doit être de teinte similaire aux enduits anciens environnants.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales et diversifiées de type haie champêtre. A contrario, les haies monospécifiques d'espèces exogènes sont interdites.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,8m.

La teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée. Les clôtures composées de brises-vus type bâche plastique, d'une association de matériaux hétéroclites, composites et synthétiques,

d'imitations de matériaux naturels sont interdites. Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdits.

Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du respect du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,8m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre, éventuellement doublé d'une haie vive,



- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,2m, surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés doublé ou non d'une haie vive,



- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux éventuellement doublées d'un grillage de teinte foncée (vert, gris).



## ■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

Il est autorisé :

- La construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- La reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur ;
- L'extension des clôtures, en harmonie avec les matériaux de la clôture existante. Si la clôture d'origine présente des désagréments d'ordre paysager par rapport à l'unité architecturale au sein de la rue, il pourra être demandé un traitement de l'intégration paysagère de l'ensemble du linéaire de clôture modifié (par exemple : réalisation d'un enduit sur l'ensemble d'un mur dont les matériaux ne sont pas autorisés à nu).

### 6.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

- Les principes architecturaux évitant les déperditions d'énergie et maximisant les bénéfices des apports environnementaux extérieurs (par exemple l'orientation des constructions, une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur, les dispositifs d'ombrage type casquette ou plantation d'un arbre afin de limiter les apports solaires directs en été, la simplicité des formes du bâti afin de limiter les échanges thermiques avec l'extérieur...)
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

L'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) est interdite.

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

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal en privilégiant les essences locales. En cas d'impossibilité, des revêtements perméables doivent être

recherchés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un arbre tous les deux emplacements dans le cas d'un stationnement en ligne. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

## 6.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.





## 6.3 Equipements et réseaux

---






Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.




## Chapitre 7. Annexes

## 7.1 Liste des éléments de patrimoine bâti et murs identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme







N° de repérage sur le plan de zonage	Élément identifié	Photographie
<b>Quartier d'Ingrandes</b>		
ING-01	Mur rue de Touraine	
ING-02	Mur rue de Touraine	
ING-03	Mur du château des chônaies	
ING-04	Mur jardin clos 18 rue des Evois	


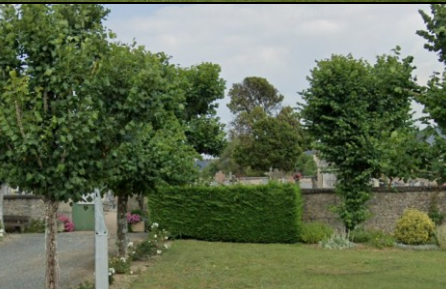
<p>ING-05</p>	<p><b>Mur jardin clos 27 rue de Fontenay</b></p>	
<p>ING-06</p>	<p><b>Mur jardin clos 17 rue de la Bourellerie</b></p>	
<p>ING-07</p>	<p><b>Mur du 26 rue de la Barbinière</b></p>	
<p>ING-08</p>	<p><b>Moulin</b></p>	
<p>ING-09</p>	<p><b>Maison de vignes</b></p>	<p><b>Photo indisponible</b></p>
<p>ING-10</p>	<p><b>Maison de vignes</b></p>	<p><b>Photo indisponible</b></p>
<p>ING-11 ING-12</p>	<p><b>Manoir des Chênaies</b></p>	


<p>ING-13</p>	<p><b>Puit de la Paillerie</b></p>	
<p>ING-14</p>	<p><b>Pigeonnier 49 rue de Fontenay</b></p>	
<p>ING-15</p>	<p><b>Four à pain du Clos Cheveaux</b></p>	
<p>ING-16</p>	<p><b>Château de Minière</b></p>	
<p><b>Quartier de Saint-Patrice</b></p>		
<p>PAT-01</p>	<p><b>Entrée sur la voie romaine</b></p>	

<p>PAT-02</p>	<p><b>Four à pain 25 chemin des Forges</b></p>	
<p>PAT-03</p>	<p><b>La Grande Flanière</b></p>	
<p>PAT-04</p>	<p><b>Manoir des Roches</b></p>	
<p><b>Quartier de Saint-Michel</b></p>		
<p>MIC-01</p>	<p><b>Mur d'enceinte du cimetière</b></p>	
<p>MIC-02</p>	<p><b>Mur du presbytère</b></p>	

<p>MIC-03</p>	<p><b>Mur du terrain du belvédère</b></p>	
<p>MIC-04</p>	<p><b>Mur de l'ancienne école saint Antoine</b></p>	
<p>MIC-05</p>	<p><b>Mur du manoir de la Cave Banchereau</b></p>	
<p>MIC-06</p>	<p><b>Mur et pilier du 10 rue du 8 mai</b></p>	
<p>MIC-07</p>	<p><b>Enceinte château de Planchoury</b></p>	
<p>MIC-08</p>	<p><b>Mur et piliers 13 route du coteau</b></p>	

<p>MIC-09</p>	<p><b>Château de Montbrun</b></p>	
<p>MIC-10</p>	<p><b>Parapet de pierre du pont sur le Lane</b></p>	
<p>MIC-11</p>	<p><b>Parapet de pierre à Pont-Boutard</b></p>	
<p>MIC-12</p>	<p><b>Vieux pont sur le Lane (cave Banchereau)</b></p>	
<p>MIC-13</p>	<p><b>Le manoir de Banchereau</b></p>	
<p>MIC-14</p>	<p><b>Calvaire de la Croix Blanche</b></p>	

<p>MIC-15</p>	<p><b>Loge de vigne</b></p>	
<p>MIC-16</p>	<p><b>Villa Saint-Antoine</b></p>	
<p>MIC-17</p>	<p><b>Ancien lavoir sur le Lane</b></p>	
<p>MIC-18</p>	<p><b>Les caves Marquet</b></p>	<p><b>Photo indisponible</b></p>
<p>MIC-19</p>	<p><b>Château de Planchoury</b></p>	
<p>MIC-20</p>	<p><b>Cèdre du cimetière</b></p>	

<p>MIC-21</p>	<p>Eglise de Saint-Michel, pompe à bras, bénitier, parvis de l'église</p>	
<p>MIC-22</p>	<p>Ancienne tuilerie à la Cartelézère</p>	<p>Photo indisponible</p>

MIC-23	<b>Le moulin de la Guerche</b>	
MIC-24	<b>La Grande Guerche</b>	
MIC-25	<b>Lavoir de Pont-Boutard</b>	
MIC-26	<b>Le moulin de Pont-Boutard</b>	
MIC-27	<b>Ancienne chapelle de Pont-Boutard</b>	

MIC-28	La grange de l'Isle	
--------	---------------------	--

## 7.2 Liste des bâtiments retenus pour le changement de destination en zone A et N



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
Coteaux-Sur-Loire

008-A

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

- |  |     |
|--|-----|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) :   | OUI |
| Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état :   | OUI |
| Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) :                                       | OUI |
| Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement :  | OUI |
| Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...) : Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRI, le règlement de ce dernier s'impose : | OUI |
| Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électrique et défense incendie :  | OUI |
| Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté :  | OUI |

Photographie du bâtiment



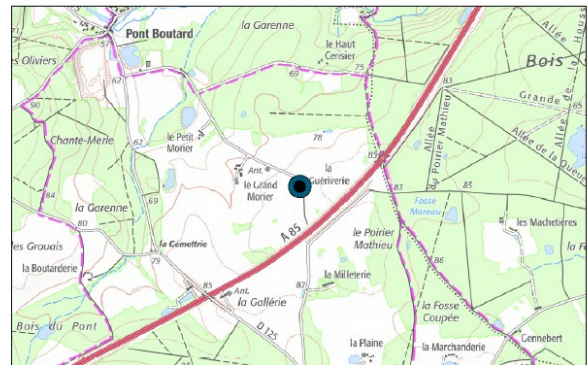
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Coteaux-Sur-Loire**

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) :

Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) :

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) :

Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement :

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...). Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRi, le règlement de ce dernier s'impose :

Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électrique et défense incendie :

Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté :

Photographie du bâtiment



**011-A**

Identification du bâtiment

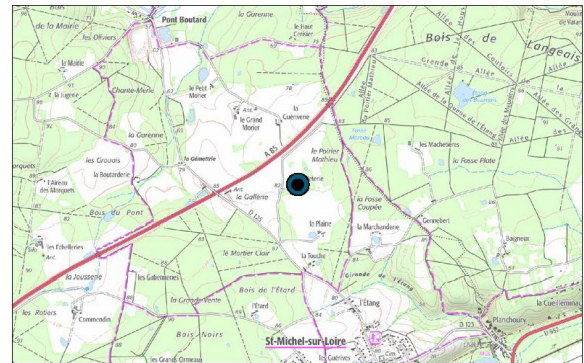


Vue aérienne du site



OUI  
OUI  
OUI  
OUI  
OUI  
OUI

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Coteaux-Sur-Loire**



Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) :

Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) :

Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) :

Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement :

Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...). Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRi, le règlement de ce dernier s'impose :

Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électrique et défense incendie :

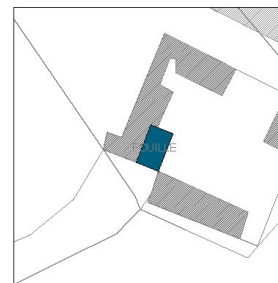
Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté :

Photographie du bâtiment



**029-A**

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



OUI  
OUI  
OUI  
OUI  
OUI  
NON  
OUI

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Coteaux-Sur-Loire**

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

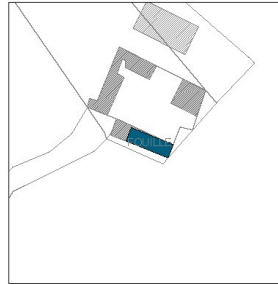
- Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
  - Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
  - Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI
  - Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement : OUI
  - Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...). Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRI, le règlement de ce dernier s'impose : OUI
  - Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : NON
  - Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Photographie du bâtiment



**029-B**

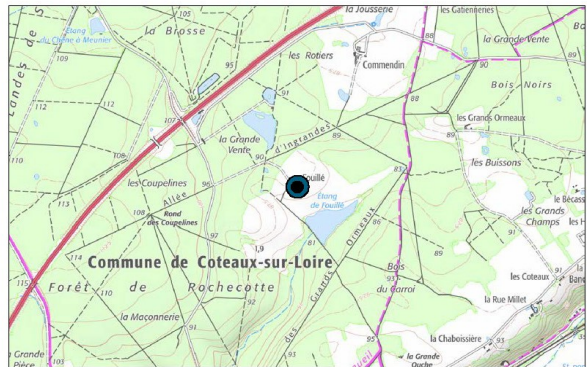
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Coteaux-Sur-Loire**

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

- Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
  - Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
  - Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI
  - Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement : OUI
  - Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...). Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRI, le règlement de ce dernier s'impose : OUI
  - Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : NON
  - Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Photographie du bâtiment



**029-C**

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Coteaux-Sur-Loire**

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

- Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
  - Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
  - Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI
  - Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement : OUI
  - Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...) : Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRI, le règlement de ce dernier s'impose : OUI
  - Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : NON
  - Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Photographie du bâtiment



**029-D**

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Coteaux-Sur-Loire**

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

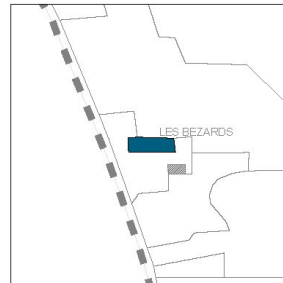
- Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
  - Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
  - Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI
  - Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement : OUI
  - Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...) : Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRI, le règlement de ce dernier s'impose : OUI
  - Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : OUI
  - Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Photographie du bâtiment



**050-A**

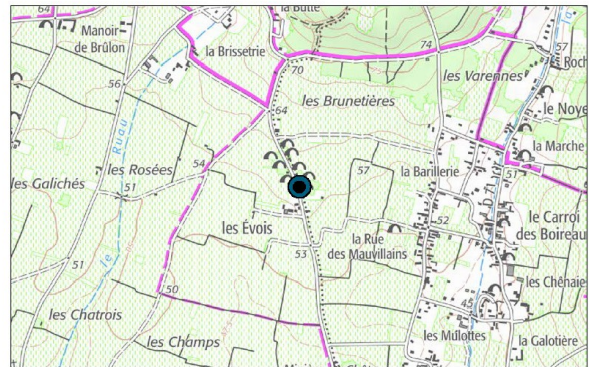
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Coteaux-Sur-Loire**

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

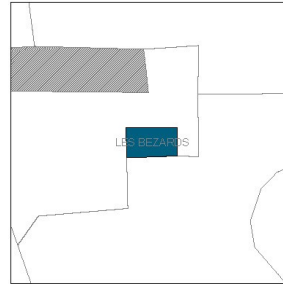
- Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
  - Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
  - Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI
  - Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement : OUI
  - Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...) : Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRI, le règlement de ce dernier s'impose : OUI
  - Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : OUI
  - Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Photographie du bâtiment

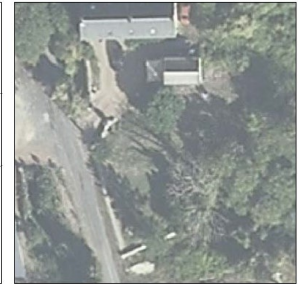


**050-B**

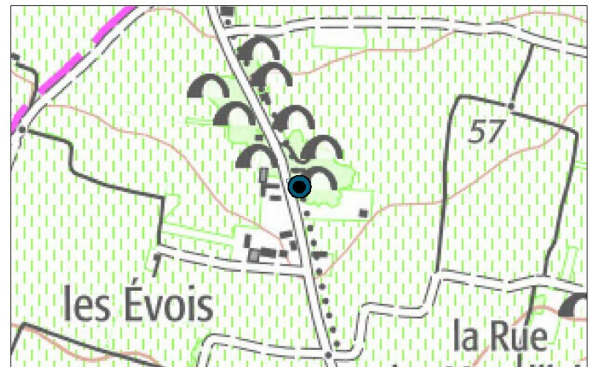
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Coteaux-Sur-Loire**

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

- Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
  - Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
  - Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI
  - Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement : OUI
  - Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...) : Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRI, le règlement de ce dernier s'impose : OUI
  - Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : OUI
  - Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Photographie du bâtiment



**130-A**

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Coteaux-Sur-Loire**

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

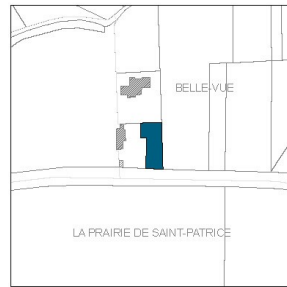
- Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
  - Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
  - Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI
  - Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement : OUI
  - Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...) : Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRI, le règlement de ce dernier s'impose : OUI
  - Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : OUI
  - Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Photographie du bâtiment



**185-A**

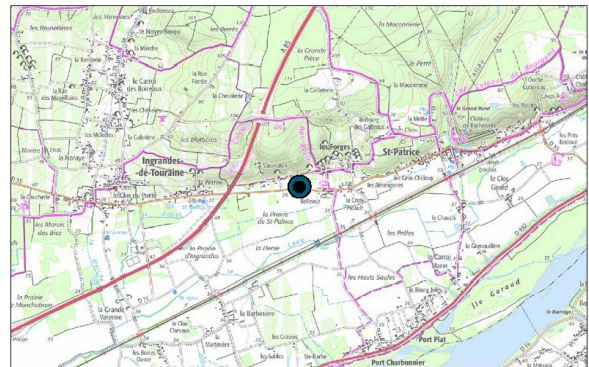
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Coteaux-Sur-Loire**

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input type="checkbox"/> Hébergement         | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration        | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie           | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique              |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt            | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros    |  |

- Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
  - Bâti en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
  - Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole (une exception pourra être faite pour le changement de destination lié à des gîtes ruraux) : OUI
  - Changement de destination n'engendrant pas la création d'une zone de non traitement : OUI
  - Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connues (zones de bruit, sites pollués, secteurs sous-cavés...) : Pour les bâtiments situés dans le périmètre du PPRI, le règlement de ce dernier s'impose : OUI
  - Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : OUI
  - Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Photographie du bâtiment



**187-A**

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



## 7.3 Liste des emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ING-ER-01	1 041 m <sup>2</sup>	Création d'une liaison douce d'une emprise de 3,5m	Commune
ING-ER-02	969 m <sup>2</sup>	Création d'une voie de desserte et de places de stationnement	Commune
ING-ER-03	87 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
ING-ER-04	24 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
ING-ER-05	32 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
ING-ER-06	188 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
ING-ER-07	37 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
ING-ER-08	66 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
ING-ER-09	79 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
ING-ER-10	63 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
ING-ER-11	58 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
ING-ER-12	72 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour	Commune
PAT-ER01	970 m <sup>2</sup>	Création d'un parking	Commune