

Communauté de Communes

TOURAINNE VAL DE VIENNE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Le règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 28/05/2019
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Panzoult,
Le Président,

Christian PIMBERT
Président de la CCTVV

ARRÊTÉ LE : 28/05/2019

APPROUVÉ LE :



17033716-CC Touraine Val de Vienne-818
20/05/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Agence Val-de-Loire
ZA Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 SAUMUR
03 27 97 36 39

Communauté de Communes

TOURAINNE VAL DE VIENNE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Le règlement écrit

Version	Date	Description
Arrêt de projet	20/05/2019	Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction BE	Vincent MAHEUT - Urbaniste		
Validation BE	Sébastien AGATOR – Directeur d'Audicé Urbanisme		
Vérification CCTVV	Mylène RUFFAT		
Validation CCTVV	Daniel POUJAUD		

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES 7

1. PORTEE DU REGLEMENT	8
1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLUi	8
1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements	8
1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique	8
1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	9
1.3. ADAPTATIONS MINEURES	10
1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an	10
1.3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques	10
1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées	10
1.3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur	10
1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE	10
1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS	11
1.6. DEFRIQUEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES.....	11
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	12
2.1. PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)	12
2.2. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME	12
2.3. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC).....	12
2.4. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME	13
2.5. LINEAIRE COMMERCIAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME.....	13
2.6. PATRIMOINE BATI RECENSE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	13
2.7. PARCS ET JARDINS IDENTIFIES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	14
2.8. HAIES RECENSEES AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	14
2.9. BOISEMENTS RECENSES AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	15
2.10. ZONES HUMIDES RECENSEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	15
2.11. SECTEUR INONDABLE IDENTIFIE AU TITRE DU R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME.....	16
2.1. SECTEUR SOUS CAVE IDENTIFIE AU TITRE DU R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME	16
2.2. EMLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME	16
3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES	17
3.1. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS	17
3.2. OUVRAGES TECHNIQUES ET INFRASTRUCTURES	17
3.3. EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS	17
3.4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	18
3.5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	20
3.5.1. Desserte par les voies publiques ou privées	20
3.5.2. Desserte par les réseaux.....	21
3.6. DISPOSITIONS RELATIVES SECTEURS TERMITES	23
3.7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	23

4. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME	24
5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT	29
5.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION	29
5.1.1. Modalités de calcul	29
5.1.2. Modalités de réalisation	30
5.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES	30
5.2.1. Règles qualitatives	30
5.2.2. Règles quantitatives	30
5.2.3. Stationnement des vélos	31
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL	32
6.1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE	32
6.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES	32
6.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES AUTOROUTIERES ET DE DEVIATION	32
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES	33
1. LA ZONE UA	34
1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	34
1.1.1. Destinations et sous-destinations	34
1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	36
1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	36
1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale	37
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	37
1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions	37
1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis des constructions	45
1.2.4. Stationnement	45
2. LA ZONE UB	46
2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	46
2.1.1. Destinations et sous-destinations	46
2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	48
2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	48
2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale	48
2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	49
2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions	49
2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis des constructions	55
2.2.4. Stationnement	55
3. LA ZONE UE	56
3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	56
3.1.1. Destinations et sous-destinations	56
3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	58
3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	58

3.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	58
3.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	59
3.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	59
3.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
3.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis des constructions.....	63
3.2.4.	Stationnement.....	63
4.	LA ZONE UM.....	64
4.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	64
4.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	64
4.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	66
4.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	66
4.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	66
4.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	66
4.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	66
4.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	67
4.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis des constructions.....	68
4.2.4.	Stationnement.....	68
5.	LA ZONE UZ.....	69
5.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	69
5.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	69
5.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	71
5.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	71
5.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	71
5.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	72
5.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	72
5.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
5.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis des constructions.....	76
5.2.4.	Stationnement.....	76
6.	LA ZONE AU.....	77
6.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	77
6.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	77
6.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	79
6.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	79
6.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	79
6.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	80
6.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	80
6.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	82
6.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis des constructions.....	86
6.2.4.	Stationnement.....	86
7.	LA ZONE A.....	87
7.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	87
7.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	87
7.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	89
7.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	89

7.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale	92
7.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	93
7.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	93
7.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	96
7.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis des constructions	98
7.2.4.	Stationnement	98
8.	LA ZONE N	99
8.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	100
8.1.1.	Destinations et sous-destinations	100
8.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	102
8.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	102
8.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale	105
8.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	106
8.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	106
8.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	109
8.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis des constructions	111
8.2.4.	Stationnement	111
	LES ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT	112
	ANNEXE A : LEXIQUE	113
	ANNEXE B : NUANCIER DU REGLEMENT	116
	ANNEXE C : PLANTATIONS	118
	ANNEXE D : SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT AUTORISEES POUR LES VEHICULES DE COLLECTE	119



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. PORTEE DU REGLEMENT

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

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLUi

1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

[Article R.111-2](#), en vigueur le 20 septembre 2018

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

[Article R.111-4](#), en vigueur le 20 septembre 2018

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

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

[Article R.111-26](#), en vigueur le 20 septembre 2018

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

[Article R.111-27](#), en vigueur le 20 septembre 2018

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

1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

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

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

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

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

Le préfet de Région peut être également saisi pour :

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

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

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

1.3. ADAPTATIONS MINEURES

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

1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

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

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

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

1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

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

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

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (cf : [article R.152-6](#) du code de l'urbanisme) ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (cf : [article R152-7](#) du code de l'urbanisme) ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (cf : [article R.152-6](#) du code de l'urbanisme).

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

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation (dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Val de Vienne), ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction avec la même emprise au sol et la même destination des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article [L.111-15](#) du code de l'urbanisme).

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction est admise dans un délai maximum de cinq ans à compter de la date du sinistre.

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel (les $\frac{3}{4}$) des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions de [l'article L. 111-11](#), qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichage les bois et forêts des particuliers et les 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 défrichage ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'État. Le foncier forestier de l'État 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 défrichage 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 défrichage 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 défrichage 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 du [17 février 2005](#) fixe le seuil de surface pour certaines coupes forestières au titre de [l'article 124-5](#) du code forestier à 0,5 ha pour 31 communes du territoire et à 4 ha pour les 9 autres ([annexe 1](#) de l'arrêté préfectoral).

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)

Le centre-ville de Richelieu ainsi que le parc du Château sont classés « secteur sauvegardé » pour leur caractère historique et esthétique. Ce plan a été approuvé par arrêté ministériel du 16 janvier 2008.

Le secteur sauvegardé est divisé en deux secteurs :

- Un **secteur SV** (Secteur Ville) correspondant à la ville neuve intra-muros et ses abords immédiats le ceinturant et marquant les entrées de ville, y compris l'avenue Pasteur et le rond-point ouest dont le caractère urbain est plus affirmé.
- Un **secteur SP** (Secteur Parc) correspondant au parc du château et ses abords immédiats.

Chaque zone dispose d'un règlement d'urbanisme et d'architecture visant à la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.

Le PSMV remplace le plan local d'urbanisme sur le périmètre du secteur sauvegardé. La délivrance du permis de construire et des autorisations de travaux est subordonnée à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les objectifs de mise en valeur qui ont été définis par la municipalité dans le cadre du plan de sauvegarde visent à assurer la diversité des fonctions urbaines et la mise en valeur du parc du château (sur le territoire communal uniquement). Les objectifs sont, entre autres, de développer la mixité sociale de l'habitat, de préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire de la ville nouvelle du XVII^{ème} siècle accompagnant le château du cardinal de Richelieu.

2.2. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU 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. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

2.4. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à [l'article L. 111-3](#) du code rural,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desservis par un réseau de défense incendie doté d'un débit suffisant ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).
- l'engagement de la collectivité compétente d'y assurer une défense incendie.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N seront spécifiquement présentés en annexes du présent règlement écrit.

2.5. LINEAIRE COMMERCIAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des voies repérées aux documents graphiques en zone UA comme « linéaires commerciaux » (selon [l'article L.151-16](#) du code de l'urbanisme) le changement de destination des cellules commerciales est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halle d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

Afin d'éviter le phénomène de « volet clos » due à une vacance prolongée, un local commercial vacant depuis plus de 2 ans pourra prétendre à un changement de destination.

2.6. PATRIMOINE BATI RECENSE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc., ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont présentés en annexe du présent règlement écrit.

2.7. PARCS ET JARDINS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des parcs et jardins identifiés au titre de [l'article L.151-19](#) du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc (table d'information, serre, orangerie, ...) ;
- Les bâtiments de moins de 40 m² d'emprise au sol ;
- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile.

2.8. HAIES RECENSEES AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies recensées au titre de [l'article L151-23](#) du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après déclaration préalable auprès du Maire :

- nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;
- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres et de deux accès par parcelle ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales à moins de 300 mètres du point le plus proche de la haie initiale.

La liste des essences locales est présentée en annexe (cf. Annexe C : Plantations présente à la suite du règlement écrit).

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En zones U et AU : les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 3 mètres de l'axe des haies. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

En zones A et N : les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres de l'axe des haies et des arbres de grand développement (arbres de haute tige).

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les plus appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

2.9. BOISEMENTS RECENSES AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre de [l'article L151-23](#) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sur au moins 90% de leur surface par unité de boisement. Il peut être dérogé à cette règle pour 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...);
- Motifs agricoles : ouvertures d'un accès de 8 m maximum, ne pouvant être fait en un autre lieu ;
- Exploitation du massif forestier encadré par un plan de gestion forestier.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

2.10. ZONES HUMIDES RECENSEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, 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 ;
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'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.
 - les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole. (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

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 compensatoires 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, SAGE de la Vienne).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'une étude de prélocalisation. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

2.11. SECTEUR INONDABLE IDENTIFIÉ AU TITRE DU R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux zones réglementées par [le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val de Vienne](#). Ce dernier dispose d'une réglementation propre à laquelle est soumis le PLUi.

Au sein du secteur inondable (identifié par l'atlas des zones inondables de la Veude et du Mâble) les nouveaux bâtiments ne sont pas autorisés, excepté :

- La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre avec la même emprise au sol et la même destination des bâtiments.

En dehors des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont autorisés :

- les changements de destinations des bâtiments existants ;
- les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Exploitation agricole et forestière » en lien avec une exploitation agricole existante et situés à moins de 100 mètres d'un des bâtiments existants ;
- Les annexes et extensions des habitations à conditions que les nouvelles constructions n'augmentent pas plus de 30 % l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » en lien avec un équipement d'intérêt collectif ou services publics existant et situé à moins de 100 mètres de celui-ci ou pour un équipement qui ne saurait être implanté dans un autre lieu.

Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont autorisées :

Les règles relatives au risque d'inondation sont déclinées au cas par cas au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1. SECTEUR SOUS CAVE IDENTIFIÉ AU TITRE DU R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME

Un pré-inventaire des secteurs sous-cavée ou partiellement sous-cavés est intégré aux documents graphiques du PLUi. Cet inventaire est à titre informatif. Afin de définir le degré d'exposition du secteur face au risque de mouvement de terrain, une étude spécifique ou la formulation d'un avis d'un expert indépendant sont recommandés dans ces secteurs.

2.2. EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les documents graphiques du PLUi 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 un 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.

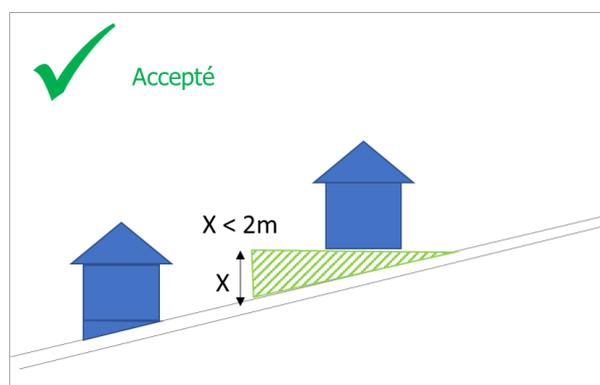
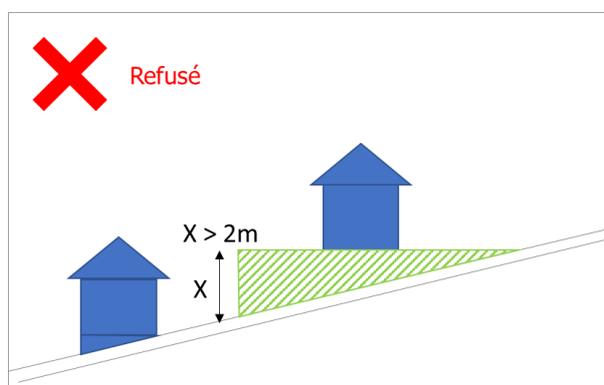
Les emplacements réservés seront spécifiquement présentés en annexe du présent règlement écrit.

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

3.1. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS

Sont autorisés dans l'ensemble des zones les affouillements, exhaussements de sols sous réserve d'être liés :

- à des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les zones ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public.
- ou de permettre à une construction de se mettre au niveau de la voirie sans porter atteinte aux constructions avoisinantes tel que présenté sur les schémas suivants (lorsque la hauteur est supérieure à 2 m et que la superficie excède les 100m² une déclaration préalable est nécessaire ([article R. 421-23 du code de l'urbanisme](#))).



3.2. OUVRAGES TECHNIQUES ET INFRASTRUCTURES

Sont autorisés dans l'ensemble des zones :

- les usages, affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et de service public sous réserve des conditions particulières fixées dans le règlement de chaque zone ;
- les travaux d'infrastructure routière.

3.3. EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées s'il s'agit de :

- mettre en œuvre, sur une construction existante, un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, en saillie des façades ou par surélévation, d'une épaisseur de 30 cm maximum ;
- mettre en œuvre un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.
- constructions ouvrages et équipements destinés ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.
-

Une implantation en retrait des limites séparatives et des voies et emprises publiques peut être exigée :

- pour des raisons de stationnement et de sécurité (circulation, accès, lutte contre l'incendie...) ;
- pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles [L. 151-19](#) et [L. 151-23](#) du Code de l'urbanisme.

3.4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, installations et aménagements qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur (coloris, matériaux...) portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sont interdites.

La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de la pente naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassements.

Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes.

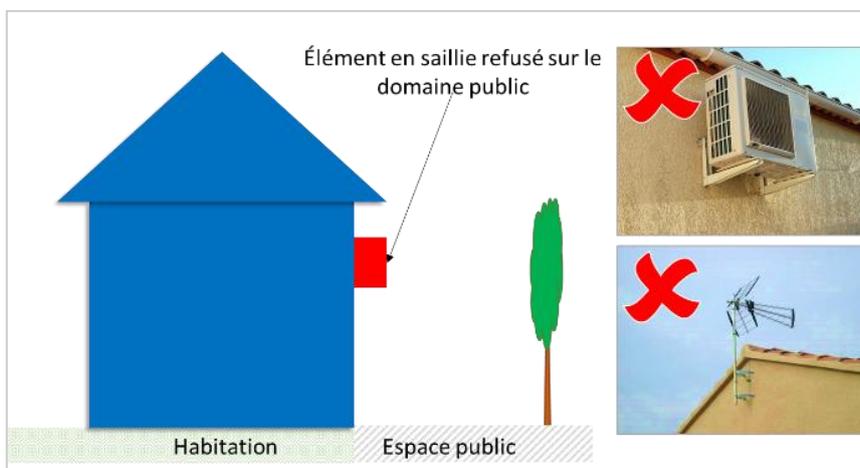
Des prescriptions peuvent être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant.

→ Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables

Sauf impossibilité technique ou réglementaire, il est recommandé que les coffrets, compteurs, ... soient intégrés ou masqués ou dissimulés. Dans tous les cas, leur implantation doit être effectuée dans une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Il est recommandé que les locaux et installations techniques soient implantés de façon à réduire leur impact visuel et à garantir leur insertion paysagère.

Les antennes paraboliques, autres antennes, pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation ne peuvent être en saillie sur le domaine public (cf. schéma ci-contre). Ils doivent être positionnés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.



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 intégrés ou en saillie.

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- positionnés au sol dans les secteurs urbanisés (U) ou projetés à l'urbanisation (AU) ;
- installés au sein ou sur la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (annexe).



↑ Exemples d'implantation de panneaux solaires autorisés ↑

→ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à [l'article R. 421-12](#) du Code de l'urbanisme.

→ Publicité et enseignes

Les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et préenseignes sont codifiées aux articles [L581-1 et suivants](#) ainsi qu'aux [articles R581-2 et suivants](#) du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support, et non le contenu des messages diffusés.

Ces dispositions sont issues de la [loi du 12 juillet 2010](#) portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) et du [décret du 30 janvier 2012](#) portant réglementation nationale de la publicité extérieure, des enseignes et des préenseignes entré en vigueur le 1^{er} juillet 2012.

→ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux...). Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.
- Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

3.5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.5.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

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

→ **Accès**

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

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

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

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

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

→ **Voies nouvelles**

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

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, l'aménagement devra être fait de façon à inciter au ralentissement des véhicules motorisés.

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

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

3.5.2. 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.

Tout bâtiment doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur après validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La mise en place d'un tel système d'assainissement peut nécessiter en fonction du contexte local la réalisation préalable d'une étude à la parcelle (choix et dimensionnement de la filière en fonction des caractéristiques pédologiques du sol en place)¹.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur (convention de déversement nécessaire).

→ **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.

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.

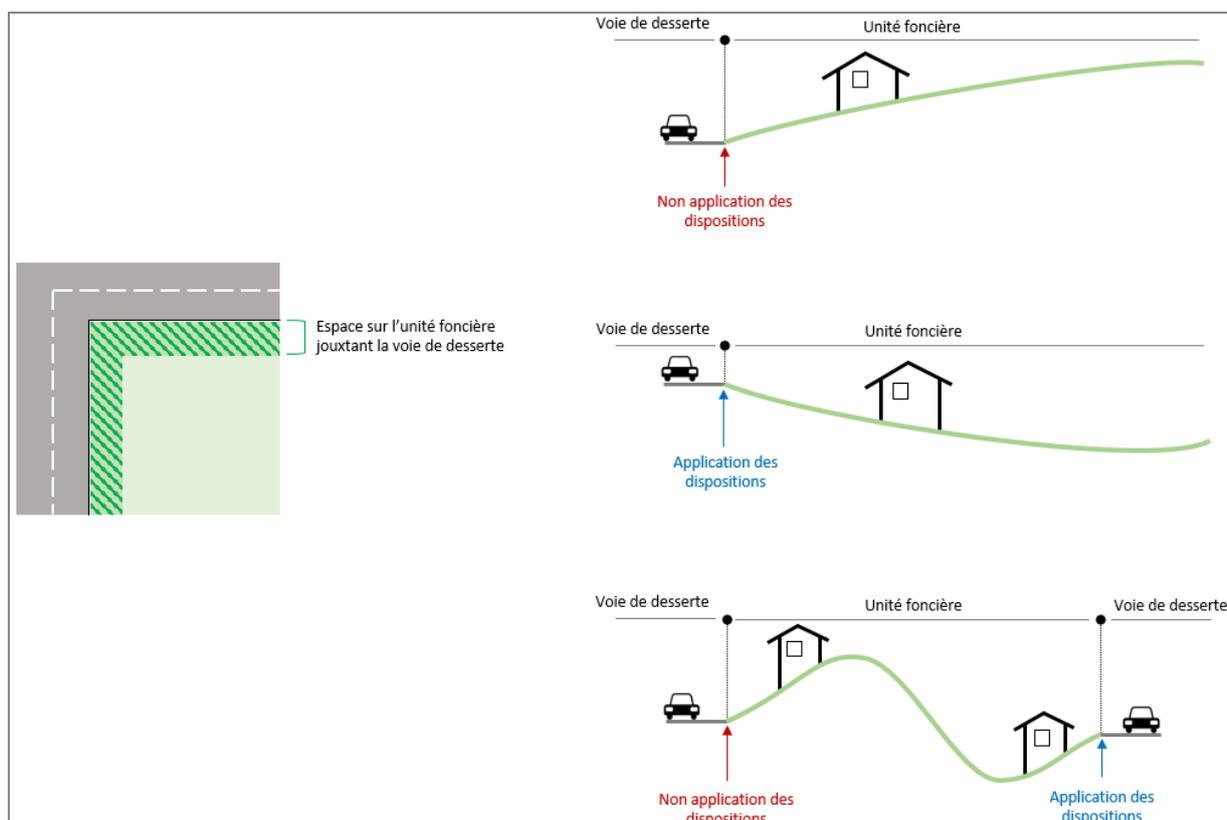
¹ SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

- d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet.

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

Pour toute nouvelle construction sur une unité foncière, la mise en œuvre d'une surélévation continue du seuil d'accès à la parcelle est obligatoire sur l'unité foncière en limite de la voie de desserte. La surélévation doit être composée d'une surface pleine d'une hauteur minimale de 10 cm. La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol observé sur la limite de la voie de desserte. Cette disposition ne concerne pas les limites parcellaires à partir desquelles l'unité foncière est entièrement située au-dessus du niveau de la voie de desserte (cf. schéma ci-dessous).



→ **Défense incendie**

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

→ **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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.).

→ Réseaux électriques et télécommunication

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.

Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

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 maître d'ouvrage.

3.6. DISPOSITIONS RELATIVES SECTEURS TERMITES

Dans tous secteurs contaminés par les termites ou susceptibles de l'être, toute construction dont la matière a un contact direct avec le sol, est interdite (cf. arrêté préfectoral qui sera en annexe du PLUi).

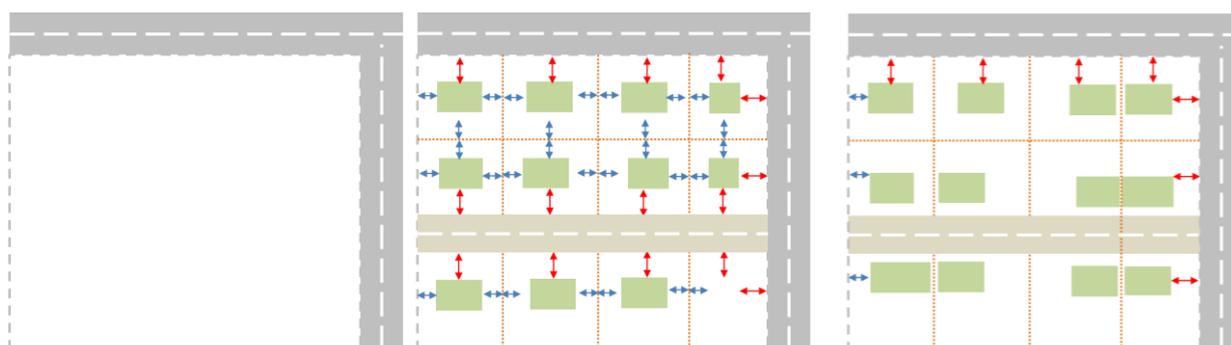
Avant toute édification d'une nouvelle construction, un isolant entre le sol et le bâtiment devra être posé.

L'utilisation de bois dans les secteurs contaminés par les termites ou susceptibles de l'être devra être dûment justifié.

3.7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

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 intercommunal ([article R 151-21](#) du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLUi 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.



Situation initiale

Application des règles par lot (hors lotissement)

Application des règles au terrain d'assiette du lotissement

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 construction
- Nouvelle division parcellaire
- Nouvelle voie créée

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

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux [articles R. 151-27](#) et [R. 151-28](#) du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

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

D'après [l'article R. 151-29](#), les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

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

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

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

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Exploitations agricoles et forestières :**

- ✓ Exploitation agricole

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

- ✓ Exploitation forestière

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

- **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- ✓ Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- ✓ Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

- ✓ Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

✓ Hébergement hôtelier et touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions (démontables ou non) destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- ✓ Salles d'art et de spectacles :
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- ✓ Équipements sportifs :
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- ✓ Autres équipements recevant du public :
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment.

Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- ✓ Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- ✓ Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- ✓ Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- ✓ Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT

5.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

5.1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à [l'article R. 151-46](#) du Code de l'Urbanisme, « *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. Cette compensation devra permettre la réalisation d'un nombre supérieur ou égal au nombre de places supprimées.

- ***pour les changements de destination :***

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

- ***pour les travaux de réhabilitation :***

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

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

[Article L.151-33 du code de l'urbanisme](#) : « *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'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.

5.1.2. Modalités de réalisation

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

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

5.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

5.2.1. Règles qualitatives

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

Les espaces de stationnement seront traités dans un souci de réduire l'imperméabilisation du sol (dallage ou pavage à joints larges enherbés, dallage ou pavage formant bandes de roulement, surface gravillonnée avec un support en nid d'abeille).

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

5.2.2. Règles quantitatives

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

- **Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	2 places par logement, sur la parcelle ou dans un espace dédié.
Règles spécifiques pour : la zone UA et les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement, sur la parcelle ou dans un espace dédié.

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

Conformément aux articles [L.151-34](#) et [L.151-35](#) code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme intercommunal, 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'État, de logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article [L. 302-16](#) du code de la construction et de l'habitation), ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article [L. 312-1](#) du code de l'action sociale et des familles) et des résidences universitaires (mentionnées à l'article [L. 631-12](#) du code de la construction et de l'habitation).

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'État, 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'État.

- **Pour les autres constructions :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

5.2.3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation en immeuble collectif (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² par tranche de 10 logements
Bureaux (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,50m ² par tranche de 80m ² de surface de plancher
Industrie (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 500 m ²)	Superficie minimale de 1,50 m ² par tranche de 125 m ²

Pour les autres destinations, le stationnement vélo n'est pas réglementé.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés par un système d'attache, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

6.1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

6.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Les voies départementales suivantes sont classées à grande circulation : la RD 58, RD 113, RD 749, RD 760 et RD 910. Conformément à [l'article L.111-6](#) du Code de l'Urbanisme, est interdite toute nouvelle construction dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de ces voies en dehors des espaces urbanisés.

Cas particulier : Sur le secteur économique des Saulniers II (en 1AUz) à Sainte-Maure-de-Touraine, cette disposition est réduite à 10m par rapport à l'alignement de l'emprise publique de la route départementale 760, la route départementale 108 et des voies longeant le secteur des Saulniers II.

Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de [l'article L. 151-11-2°](#) du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD ;
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;
- les serres agricoles, l'implantation des éoliennes et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes ;
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales.

6.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES AUTOROUTIERES ET DE DEVIATION

Toute nouvelle construction devra être conforme aux prescriptions définies par [l'article L.111-6](#) du Code de l'Urbanisme.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

1. LA ZONE UA

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.

La zone UA correspond au tissu urbain ancien des communes.

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

La zone UA est composée de deux secteurs :

- Le secteur UA « i » soulignant, en l'absence de document cartographique, le caractère inondable du secteur ;
- Le secteur « UAj » identifiant un certain nombre de fonds de parcelles, notamment des jardins pour leur intérêt paysager ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisés sous conditions.

Dans les secteurs faisant partie d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ou d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations), se référer aux règlements de ceux-ci.

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

1.1.1. 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 non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

(cf. tableau page suivante).

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

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

1.1.2. 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 ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement extérieur de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts inertes de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les aires de camping-cars non aménagées ;

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

Dans la zone UA sont admises les constructions à usage « **d'artisanat et commerce de détail** » ou « **restauration** », nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Dans la zone UA sont admises les constructions à usage « **exploitation agricole** », à condition qu'il s'agisse de constructions nécessaires à l'activité de maraîchage ne générant pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations. Les extensions et annexes des bâtiments agricoles existants sont admises.

Dans le secteur UAj :

Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension et les annexes des constructions existantes implantées dans la zone UA à la date d'approbation du présent document ;
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 12 m² au total ;
- les abris ouverts pour animaux ;
- les piscines et leur local technique associé d'une superficie inférieure à 8 m² au total pour ce dernier ;
- les dispositifs d'assainissement non collectif ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement ;
- la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. **Leur architecture et implantation ne doivent alors pas** porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Bâtiments agricoles :

La surface cumulée d'emprise au sol des constructions liées à une activité de maraîchage (notamment les serres) est limitée à 50m² par unité foncière.

Autres constructions :

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Hauteur des constructions**

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.

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

Habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à la hauteur des habitations avoisinantes (d'une même rue et du même côté de la voirie).

Extensions et annexes :

La hauteur des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Les annexes de moins de 12m², de type abri de jardin sont limitées à 3 mètres de hauteur.

Bâtiments agricoles :

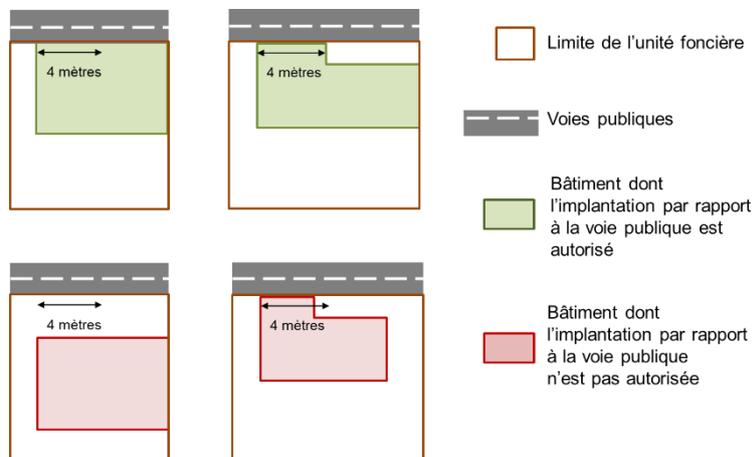
La hauteur des constructions liées à une activité de maraîchage (notamment les serres) est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

Autres constructions :

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

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

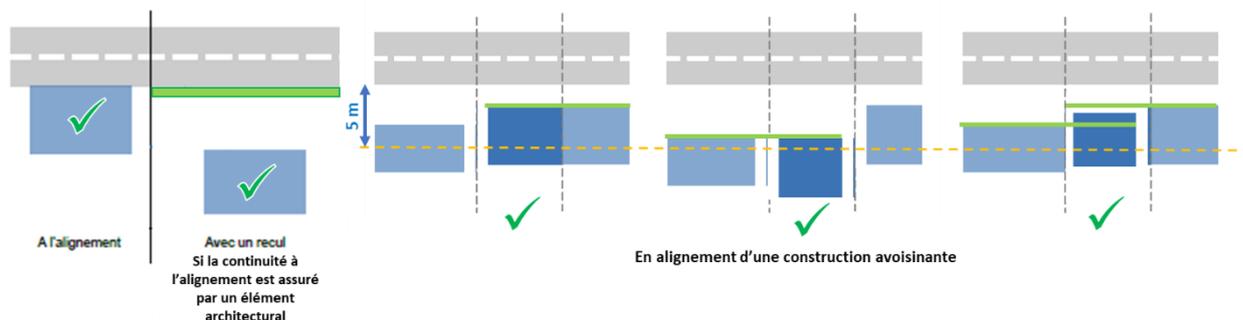
Les constructions nouvelles doivent être édifiées, sur au moins 4 mètres de façade, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



Dispositions particulières :

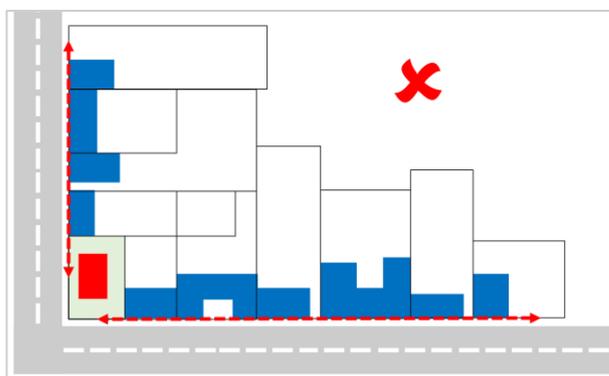
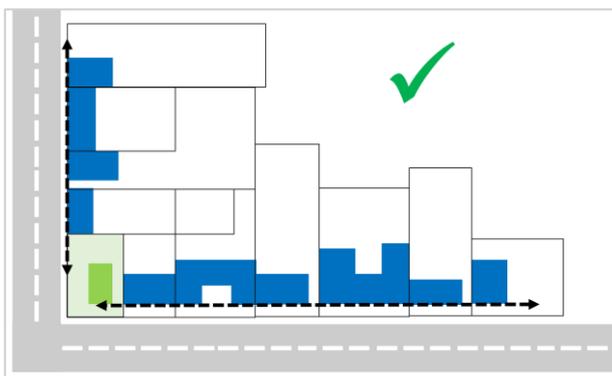
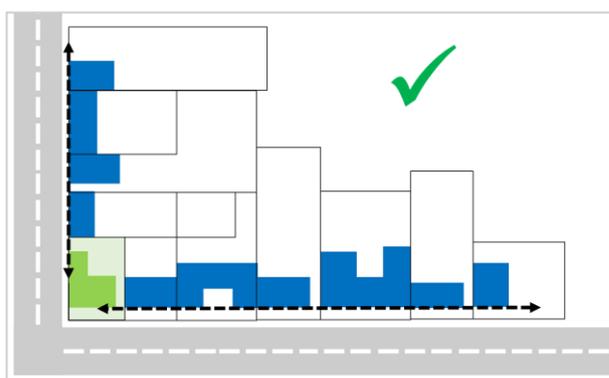
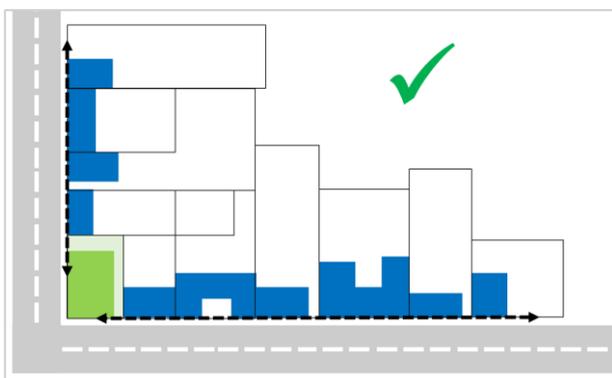
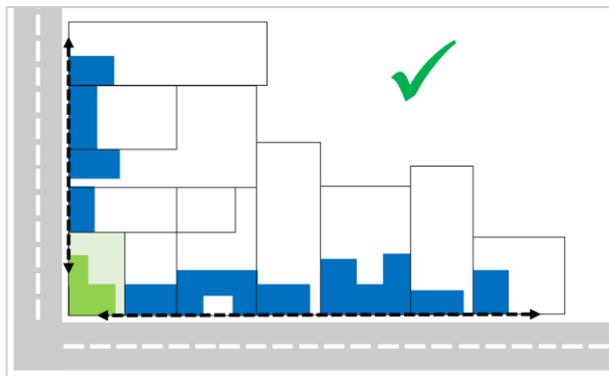
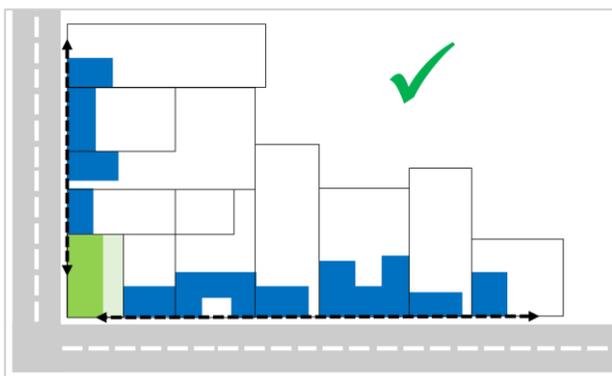
Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

- implantation avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement lorsque celle-ci est liée au parti architectural ou à l'implantation des constructions voisines et à condition de respecter la continuité visuelle de la rue (sur un même côté de voirie) ;
- implantation avec un retrait plus important lorsque la continuité visuelle de la rue est assurée en limite de voie par un bâtiment ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 2 mètres, un porche ... existant ou prévu dans le projet de construction, reprenant la qualité architecturale des murs anciens ;
- en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.



- Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies.



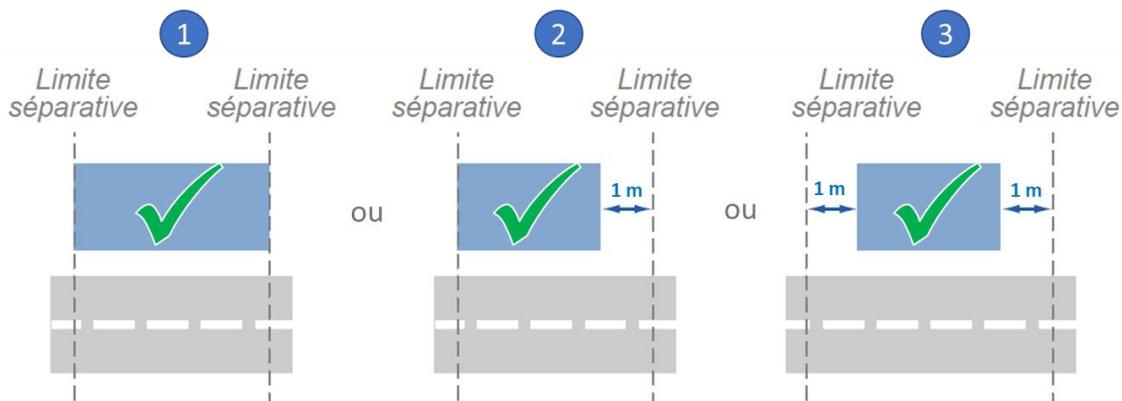
- Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'autre voie.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- Adjacentes aux limites séparatives (cas n°1) ;
- Adjacentes à une limite séparative (cas n°2) en respectant un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'autre limite séparative ;
- En respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (cas n°3).



Dispositions particulières :

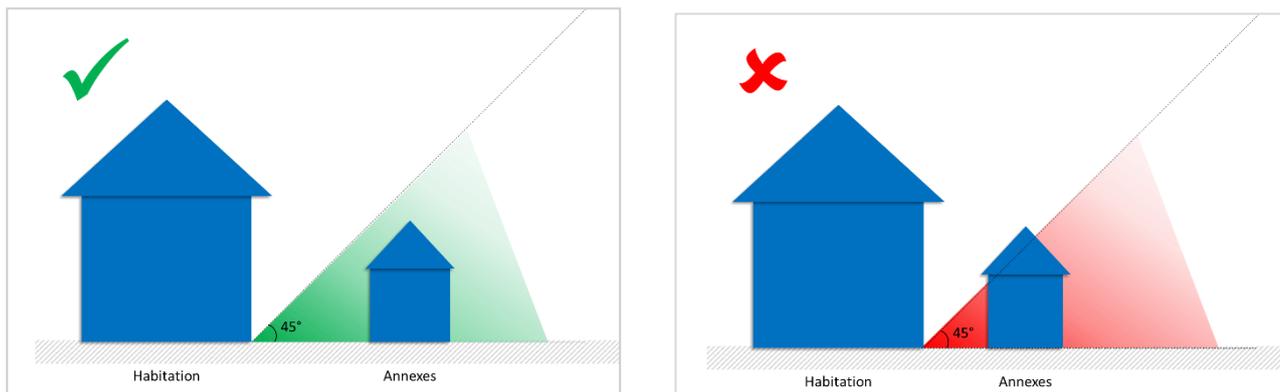
Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- 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 ;
- 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 ;
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable.

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

Pour les constructions non contiguës sur une même propriété il est recommandé de les implanter de telle manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (schéma ci-après).

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.



1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. [décret n°2011-830 du 12 juillet 2011](#)² pris pour l'application des articles [L.111-6-2](#), [L.128-1](#) et [L.128-2](#) du code de l'urbanisme).

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, 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.

Les équipements techniques (transformateur, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

²Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et les sites inscrits et classés, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

→ **Façades**

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades peut être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.

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

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
- L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert.

→ **Menuiseries**

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

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être positionnés en saillie sur la façade.

→ Toitures

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°.

Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse, et être en harmonie (par leur aspect ou leur teinte) avec la toiture de l'habitation principale.

Sont interdits :

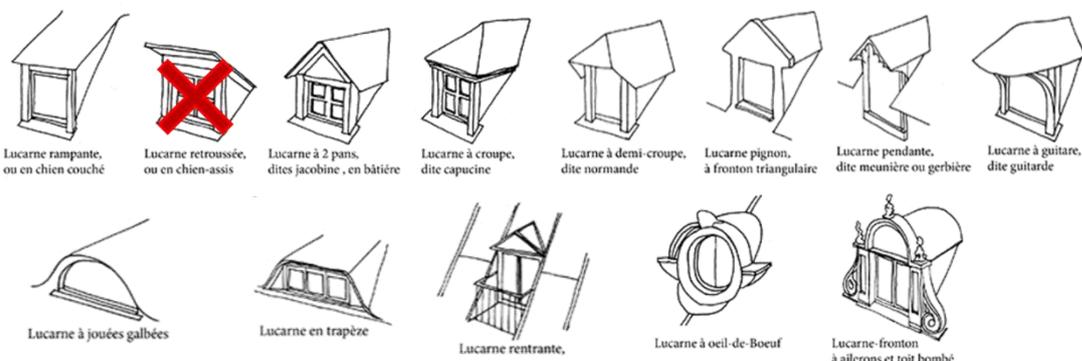
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile plate.
- L'emploi du shingle sur les constructions de plus de 12 m² ;
- L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert.

Dispositions particulières :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ Lucarnes

Sont interdites les lucarnes retroussées (en chien assis).



→ **Clôtures**

• Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts généraux. Une hauteur de clôture supérieure à celles exprimée ci-après pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, des essences locales devront être utilisées (cf. Annexe Plantations).

• Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenant, limités à une hauteur de 2,40 mètres.

Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine et d'une clôture ajourée, la hauteur de la clôture pleine est limitée à 0,80 mètre.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,60 mètre.
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

• Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Est interdit l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

Lorsque la zone UA jouxte les zones N, A et secteurs déclinés, il conviendra d'utiliser une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-contre à titre d'illustration).

Les clôtures pleines de type plaque béton (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,60 mètre) ou panneaux pleins sont interdites dans ce cas.



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 ;

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les [dispositions générales](#) du présent règlement écrit.

2. LA ZONE UB

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.

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense des communes. C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

La zone UB comprend un secteur « UBj » identifiant un certain nombre de fonds de parcelles, notamment des jardins pour leur intérêt paysager ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisés sous conditions.

Dans les secteurs faisant partie d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ou d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations), se référer aux règlements de ceux-ci.

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

2.1.1. 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 non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

(cf. tableau page suivante).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB et ses secteurs.

2.1.2. 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 ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement extérieur de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts inertes de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les aires de camping-cars non aménagées ;

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

Dans la zone UB sont admises les constructions à usage « **d'artisanat et commerce de détail** » ou « **restauration** », nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Dans la zone UB sont admises les constructions à usage « **exploitation agricole** », à condition qu'il s'agisse de constructions nécessaires à l'activité de maraîchage ne générant pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Dans le secteur UBj :

Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension et les annexes des constructions existantes implantées dans la zone UB à la date d'approbation du présent document ;
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 12 m² au total ;
- les abris ouverts pour animaux ;
- les piscines et leur local technique associé d'une superficie inférieure à 8 m² au total pour ce dernier ;
- les dispositifs d'assainissement non collectif ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement ;
- la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. **Leur architecture et implantation ne doivent alors pas** porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Bâtiments agricoles :

La surface cumulée d'emprise au sol des constructions liées à une activité de maraîchage (notamment les serres) est limitée à 50m² par unité foncière.

Autres constructions :

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Hauteur des constructions**

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.

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

Habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à la hauteur des habitations avoisinantes (d'une même rue et du même côté de la voirie).

Extensions et annexes :

La hauteur des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Les annexes de moins de 12m², de type abri de jardin sont limitées à 3 mètres de hauteur.

Bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions liées à une activité de maraîchage (notamment les serres) est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

Autres constructions :

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

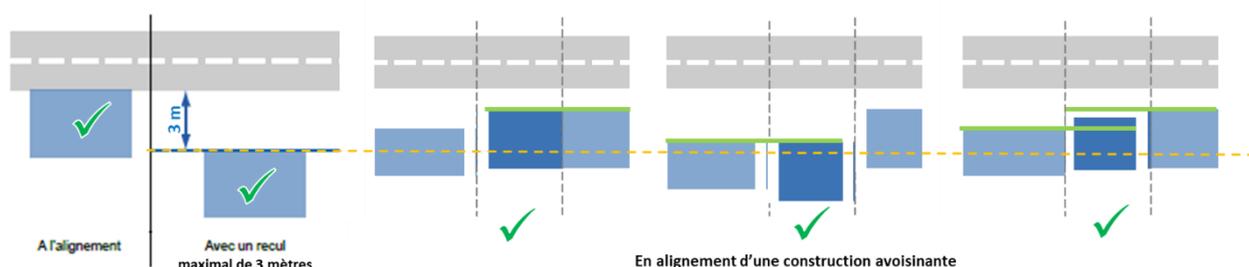
→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale soit avec un recul minimal de 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

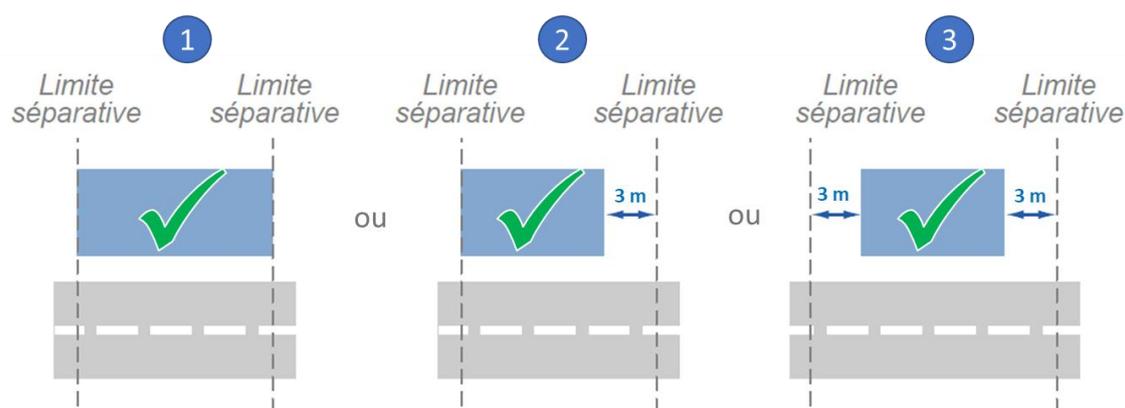
- implantation entre 0 et 3 mètres pour assurer une continuité visuelle de la rue avec les constructions avoisinantes existantes (d'une même rue et du même côté de la voirie) ;
- en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.



→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- Adjacentes aux limites séparatives (cas n°1) ;
- Adjacentes à une limite séparative (cas n°2) en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative ;
- En respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (cas n°3).



Dispositions particulières :

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

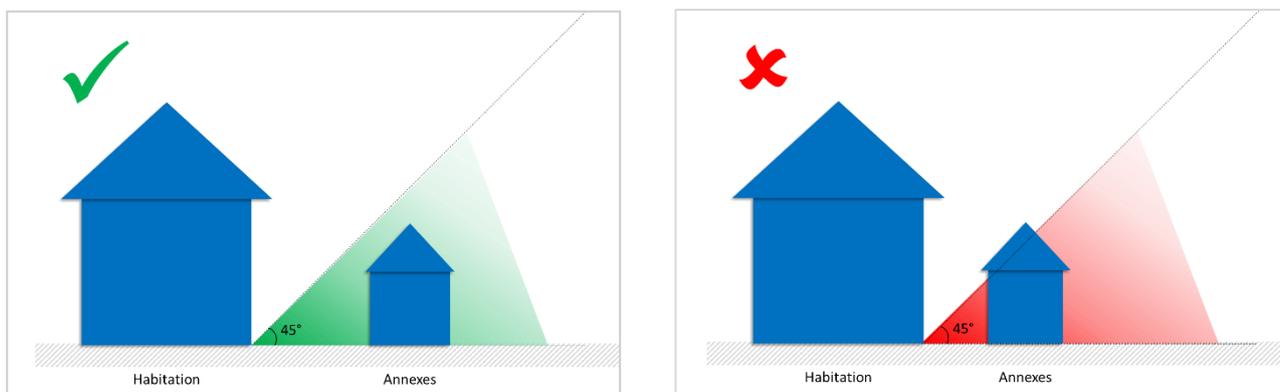
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;

- Pour les installations de production d'énergie renouvelable ;
- 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 ;
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Pour les constructions non contiguës sur une même propriété il est recommandé de les implanter de telle manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (schéma ci-après).

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.



2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. [décret n°2011-830 du 12 juillet 2011](#)³ pris pour l'application des articles [L.111-6-2](#), [L.128-1](#) et [L.128-2](#) du code de l'urbanisme).

³Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, 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.

Les équipements techniques (transformateur, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ **Façades**

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades peut être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.

→ **Menuiseries**

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce règlement) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf,

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...). En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être positionnés en saillie sur la façade.

→ **Toitures**

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°.

Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse, et être en harmonie (par leur aspect ou leur teinte) avec la toiture de l'habitation principale.

Sont interdits :

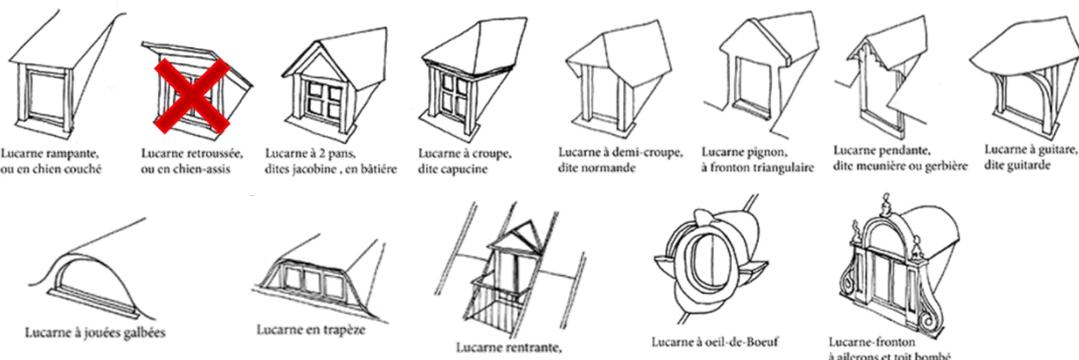
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile plate.
- L'emploi du shingle sur les constructions de plus de 12 m² ;

Dispositions particulières :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ **Lucarnes**

Sont interdites les lucarnes retroussées (en chien assis).



→ **Clôtures**

• Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, des essences locales devront être utilisées (cf. Annexe Plantations).

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts généraux. Une hauteur de clôture supérieure à celles exprimée ci-après pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

• Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,40 mètres.

Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine et d'une clôture ajourée, la hauteur de la clôture pleine est limitée à 0,80 mètre.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,60 mètre.
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

• Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Est interdit l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

Lorsque la zone UB jouxte les zones N, A et secteurs déclinés, il conviendra d'utiliser une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-contre à titre d'illustration).

Les clôtures pleines de type plaque béton (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,60 mètre) ou panneaux pleins sont interdites dans ce cas.



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 ;

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les [dispositions générales](#) du présent règlement écrit.

3. LA ZONE UE

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.

La zone UE correspond aux espaces dédiés à l'accueil des équipements collectifs.

C'est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique ou encore médico-sociale.

La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Dans les secteurs faisant partie d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ou d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations), se référer aux règlements de ceux-ci.

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

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 non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

(cf. tableau page suivante).

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

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

3.1.2. 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 garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

Dans la zone UE sont admises les constructions à usage « **d'artisanat et commerce de détail** » ou « **restauration** », nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'équipements recevant du publics.

Dans la zone UE sont admises les constructions à usage de « **logements** » aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
ET
- que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 100 m² ;
ET
- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités / d'équipement (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée).

Dans la zone UE sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
ET
- L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + création d'annexe(s) liée(s) à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. **Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.**

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Hauteur des constructions**

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.

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

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut. Cette disposition ne prend pas en compte les éléments techniques exprimés dans le premier alinéa.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

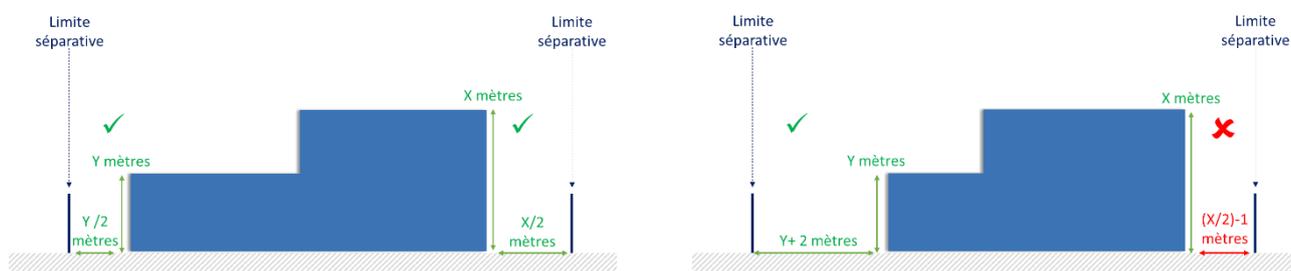
Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, de valeur ou en bon état, ne respectant pas la règle définie ci-dessus. L'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- ou, pour des raisons dûment justifiées d'impossibilité technique de respecter le retrait ou d'un parti architectural acceptable, l'alignement dans ce cas sera accepté jusqu'en limite de voirie à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées respectant un retrait minimal équivalant à la moitié de la hauteur de la construction.



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment 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 ;
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable. ;
- 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 ;
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 5 mètres.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. [décret n°2011-830 du 12 juillet 2011](#)⁴ pris pour l'application des articles [L.111-6-2](#), [L.128-1](#) et [L.128-2](#) du code de l'urbanisme).

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. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être

⁴Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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.

Les équipements techniques (transformateur, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ **Façades**

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades peut être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.

→ **Menuiseries**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Toitures**

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°.

Sont interdits :

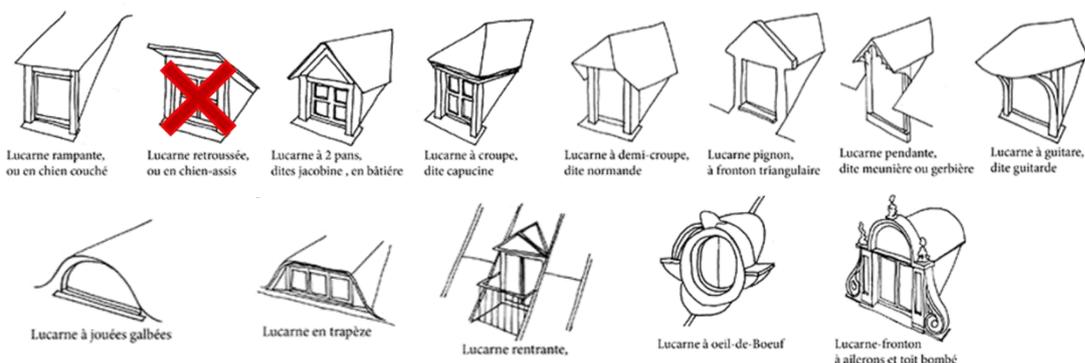
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes ;
- L'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile plate ;

Dispositions particulières :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes

→ Lucarnes

Sont interdites les lucarnes retroussées (en chien assis).



→ Clôtures

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, des essences locales devront être utilisées (cf. Annexe C : Plantations).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur de clôture supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine et d'une clôture ajourée, la hauteur de la clôture pleine est limitée à 0,80 mètre.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,60 mètre.
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

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 ;

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations).

→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

3.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les [dispositions générales](#) du présent règlement écrit.

4. LA ZONE UM

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.

La zone UM correspond aux espaces occupés par l'armée nationale.
C'est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant en tout ou partie un lien avec l'activité de militaire.

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

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 non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UM	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	x	
	exploitation forestière	x	
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	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	✓	
	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	✓	
	autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓	
	entrepôt	✓	
	bureau	✓	
	centre de congrès et d'exposition	x	

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

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.

4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pas de dispositions réglementaires particulières.

4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. **Leur architecture et implantation ne doivent alors pas** porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Hauteur des constructions**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. [décret n°2011-830 du 12 juillet 2011](#)⁵ pris pour l'application des articles [L.111-6-2](#), [L.128-1](#) et [L.128-2](#) du code de l'urbanisme).

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. ainsi que pour les équipements collectifs, 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.

Les équipements techniques (transformateur, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ **Façades**

Les constructions ou ouvrages de qualité existants doivent être conservés et restaurés.

→ **Menuiseries**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Toitures**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Lucarnes**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

⁵Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ **Clôtures**

• Généralités

Les clôtures et les portails devront être sobres et discrets.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, des essences locales devront être utilisées (cf. Annexe Plantations).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,85 mètres. Une hauteur de clôture supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Des plantations sont souhaitables et peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

4.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les [dispositions générales](#) du présent règlement écrit.

5. LA ZONE UZ

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.

La zone UZ correspond aux espaces dédiés à l'accueil des activités économiques (artisanales, commerciales ou industrielles).

C'est une zone déjà urbanisée destinée aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries.

La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

La zone UZ comprend un secteur spécifique « UZa » définissant les zones d'activités communautaires.

Un second secteur « UZc » définit les espaces commerciaux périphériques du territoire.

Dans les secteurs faisant partie d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ou d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations), se référer aux règlements de ceux-ci.

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

5.1.1. 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 non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UZ	UZa	UZa	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	x	✓	x	Voir conditions énoncées
	exploitation forestière	✓	✓	x	Voir conditions énoncées
Habitation	logement	✓	✓	x	Voir conditions énoncées
	hébergement	x	x	x	
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	✓	✓	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	
	cinéma	x	✓	✓	
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	x	✓	✓	
	équipements sportifs	x	✓	x	
	autres équipements recevant du public	x	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓	✓	x	
	entrepôt	✓	✓	x	
	bureau	✓	✓	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UZ et ses secteurs.

5.1.2. 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 / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité existante ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers non liés à une activité existante ou à l'administration publique ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

Dans la zone UZ et ses secteurs

Sont admises les constructions à usage « **d'exploitation forestière** » à condition que l'installation soit une activité de transformation.

Sont admises les constructions à usage de « **logements** » aux *conditions cumulatives* suivantes :

- Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
ET
- que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 100 m² ;
ET
- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités / d'équipement (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée).

Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux *conditions cumulatives* suivantes :

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
ET
- L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + création d'annexe(s) liée(s) à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

5.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. **Leur architecture et implantation ne doivent alors pas** porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans la zone UZ et les secteurs UZa :

Pas de dispositions réglementaires particulières.

Dans le secteur UZc :

Les constructions à vocation commerciale individuelle doivent offrir un espace de vente supérieur ou égale à 300m².

Lorsqu'il s'agit d'un ensemble commercial de plus de 5 cellules commerciales, des espaces de ventes de moins de 300m² sont autorisés si la cellule commerciale est intégrée à l'ensemble de la construction.

→ **Hauteur des constructions**

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.

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

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut. Cette disposition ne prend pas en compte les éléments techniques exprimés dans le premier alinéa.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

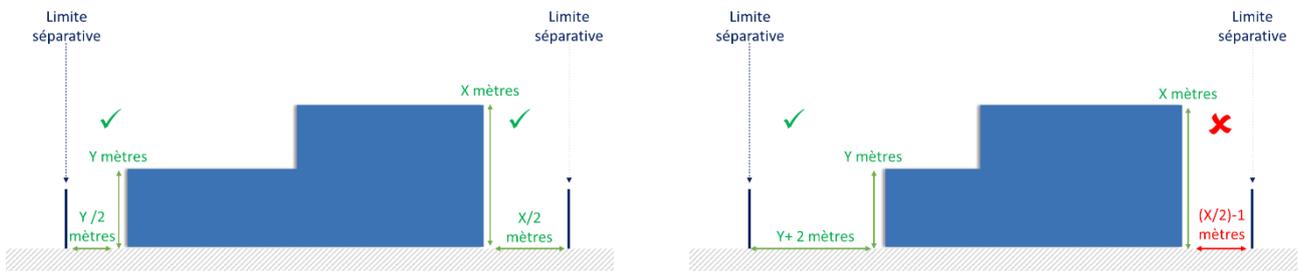
Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, de valeur ou en bon état :

- ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- ou, pour des raisons dûment justifiées d'impossibilité technique de respecter le retrait, l'alignement dans ce cas sera accepté jusqu'en limite de voirie à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées respectant un retrait minimal équivalant à la moitié de la hauteur de la construction.



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment 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 ;
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable ;
- 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 ;
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 5 mètres.

5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie

réglementaire (cf. [décret n°2011-830 du 12 juillet 2011](#)⁶ pris pour l'application des articles [L.111-6-2](#), [L.128-1](#) et [L.128-2](#) du code de l'urbanisme).

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. ainsi que pour les équipements collectifs, 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.

Les équipements techniques (transformateur, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ **Façades**

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades peut être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.

⁶Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ Menuiseries

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ Toitures

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°.

Sont interdits :

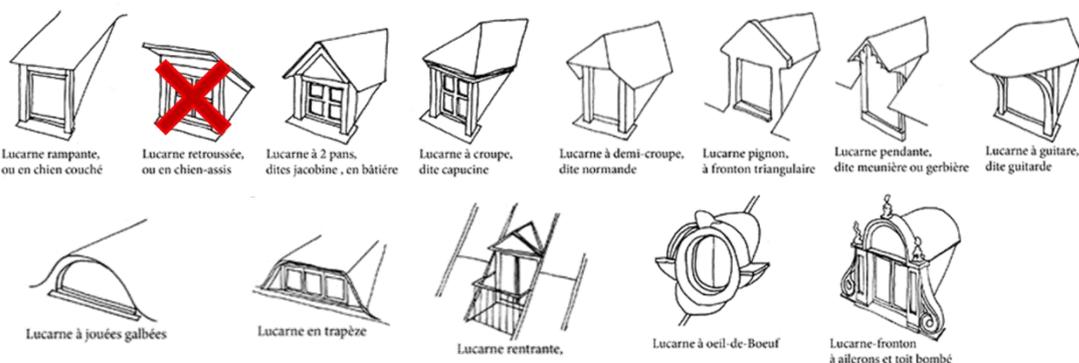
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile plate ;

Dispositions particulières :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ Lucarnes

Sont interdites les lucarnes retroussées (en chien assis).



→ **Clôtures**

• Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, des essences locales devront être utilisées (cf. Annexe Plantations).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur de clôture supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine et d'une clôture ajourée, la hauteur de la clôture pleine est limitée à 0,80 mètre.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

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 ;

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

5.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les [dispositions générales](#) du présent règlement écrit.

6. LA ZONE AU

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.

Les zones 1AU correspondent à des zones d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La zone 1AU est découpée en plusieurs secteurs selon la vocation principale de ce dernier :

- Le secteur 1AUe à vocation principale d'équipements ;
- Le secteur 1AUh à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 1AUm à vocation mixte ;
- Le secteur 1AUz à vocation principale d'économie.

Certains secteurs d'urbanisation ont été ciblés pour un développement à plus long terme du territoire. Ces sites, classés en 2AU sur le zonage du PLUi devront faire l'objet d'une modification du présent document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. C'est lors de cette modification que sera présentée une réglementation relative à l'aménagement du secteur en question. Ainsi, les zones 2AU du PLUi ne font pas l'objet d'un règlement.

Dans les secteurs faisant partie d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ou d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations), se référer aux règlements de ceux-ci.

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

6.1.1. 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 non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

(cf. tableau page suivante).

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

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans les secteurs 1AUe, 1AUh, 1AUm ou 1AUz.

6.1.2. 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 ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts inertes de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les aires de camping-cars sauf sur les secteurs 1AUe et 1AUm.

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

- Dans les secteurs 1AUh et 1AUm sont admises les constructions à usage « **d'artisanat et commerce de détail** » ou « **restauration** », nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Dans les secteurs 1AUh et 1AUm sont admises les constructions à usage « **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » à condition que le bâtiment d'activité soit au sein même ou adjacent en au moins un point à l'habitation et que l'activité ne génère pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Dans les secteurs 1AUe et 1AUz, sont admises les constructions à usage « **d'habitation** » sous réserve de cumuler les conditions suivantes :
 - la présence permanente d'une personne est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements à vocation économique ou des services généraux implantés sur la zone ;
 - **Et** le logement est intégré au sein même de l'emprise du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette. Si l'activité économique ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée.
 - **Et** que la surface de plancher de l'habitation ne soit pas supérieure à un tiers de la surface de plancher de la totalité du bâtiment, sans excéder 100m².

En cas de cessation d'activité économique, l'usage d'habitation cesse.

- Dans le secteur 1AUz sont admises les constructions à usage d'exploitation forestière à condition que l'installation soit une activité de transformation.

6.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions réglementaires sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. **Leur architecture et implantation ne doivent alors pas** porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Hauteur des constructions**

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.

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

Dans les secteurs 1AUh et 1AUm :

- la hauteur des constructions à usage d'habitation avec toiture en pente ne peut excéder 3 niveaux (Rdc + 1 + combles aménageables).
- la hauteur des constructions à usage d'habitation avec toiture-terrasse ne peut excéder 2 niveaux (Rdc + 1).
- la hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 5 mètres au faitage.
- la hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

Dans le cas où des constructions implantées sur un parcellaire adjacent à l'unité foncière dépassent les 3 niveaux, la hauteur maximale des nouvelles constructions pourra excéder 3 niveaux sans dépasser la hauteur au faitage des constructions existantes implantées sur un parcellaire adjacent.

Dans le secteur 1AUe et 1AUz :

La hauteur maximale des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

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

Dans les secteurs 1AUe, 1AUh et 1AUm :

Les nouvelles constructions devront s'implanter soit :

- adjacentes aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.
- en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Dans le secteur 1AUz :

L'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

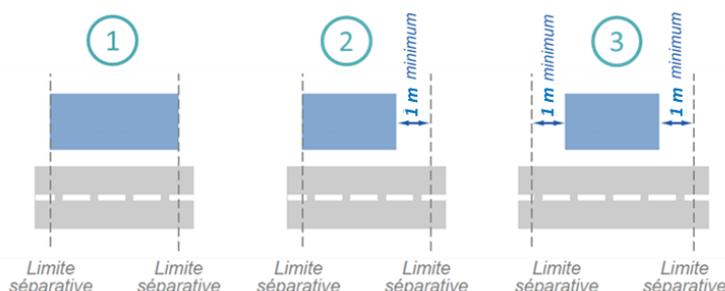
Sur le secteur économique des Saulniers II (en 1AUz) à Sainte-Maure-de-Touraine, la disposition de recul par rapport aux voies départementales est réduite à 10m par rapport à l'alignement de l'emprise publique de la route départementale 760, la route départementale 108 et des voies longeant le secteur des Saulniers II.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs 1AUe, 1AUh et 1AUm :

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- adjacentes aux limites séparatives (cas n°1) ;
- adjacentes à une limite séparative (cas n°2) en respectant un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'autre limite séparative ;
- en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (cas n°3).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines et de pas occasionner une gêne pour la sécurité routière :

- 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 ;
- 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 ;
- En cas d'impossibilités techniques dûment justifiées pour les annexes et les garages ; dans ce cas l'aspect des matériaux utilisés doit être équivalent à ceux du bâtiment principal ;
- En cas d'impératifs ou d'impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...) ;
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur 1AUz :

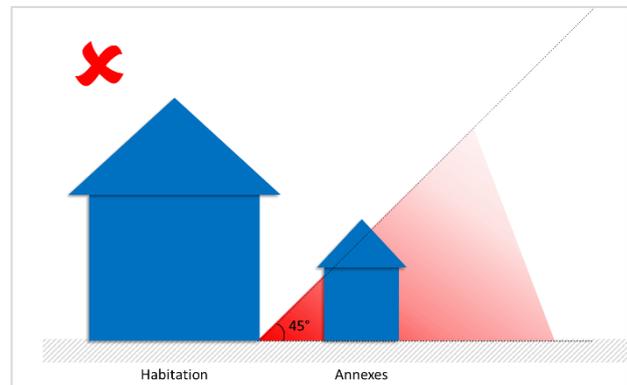
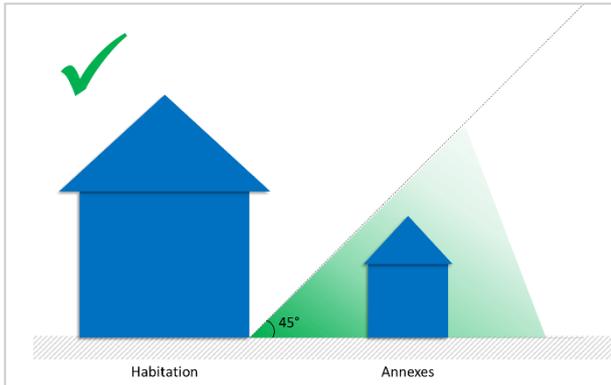
L'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans les secteurs 1AUh et 1AUm :

Pour les constructions non contiguës sur une même propriété il est recommandé de les implanter de telle manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (schéma ci-après).

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.



Dans les secteurs 1AUe et 1AUz :

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Il est imposé une distance minimum de 5 mètres lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs.

6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. [décret n°2011-830 du 12 juillet 2011](#)⁷ pris pour l'application des articles [L.111-6-2](#), [L.128-1](#) et [L.128-2](#) du code de l'urbanisme).

⁷Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, 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.

Les équipements techniques (transformateur, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ **Façades**

Les secteurs 1AUe et 1AUz ne sont pas concernés par les dispositions concernant les façades.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades peut être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.

→ **Menuiseries**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ Toitures

Les secteurs 1AUe et 1AUz ne sont pas concernés par les dispositions concernant les toitures.

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°.

Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, abri de jardin, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse, et être en harmonie (par leur aspect ou leur teinte) avec la toiture de l'habitation principale.

Sont interdits :

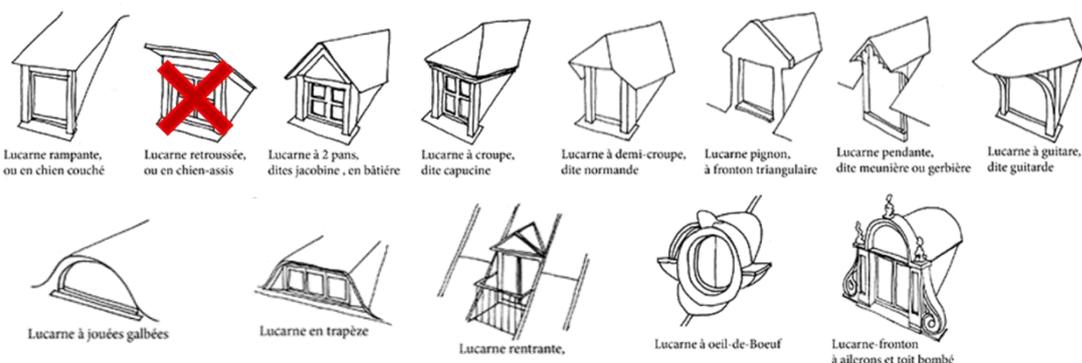
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise **ou de la tuile plate**.

Dispositions particulières :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes

→ Lucarnes

Sont interdites les lucarnes retroussées (en chien assis).



→ Clôtures

• Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts généraux. Une hauteur de clôture supérieure à celles exprimée ci-après pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, des essences locales devront être utilisées (cf. Annexe C : Plantations).



• Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,40 mètres. Une hauteur de clôture supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine et d'une clôture ajourée, la hauteur de la clôture pleine est limitée à 0,80 mètre.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,60 mètre sauf dans les secteurs 1AUe et 1AUz.
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

• Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Est interdit l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

Lorsque la zone 1AU jouxte les zones N, A et secteurs déclinés, il conviendra d'utiliser une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-contre à titre d'illustration).

Les clôtures pleines de type plaque béton (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,60 mètre) ou panneaux pleins sont interdites dans ce cas.

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 ;

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

6.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

6.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les [dispositions générales](#) du présent règlement écrit.

7. LA ZONE A

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.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non, et de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

Elle comprend les 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants :

- « Aa » : Secteur agricole comprenant une aire d'autoroute ;
- « Aep » : Secteur agricole comprenant un équipement public ;
- « Agi » : Secteur agricole comprenant une grande infrastructure de transport (LGV ou autoroute) ;
- « Agv » : Secteur agricole comprenant une aire d'accueil des Gens du voyage ;
- « Ah » : Secteur agricole comprenant un ensemble bâti à consolider ;
- « Al » : Secteur agricole permettant une diversification de l'activité agricole ;
- « Atr » : Secteur agricole comprenant de l'habitat troglodyte ;
- « Az » : Secteur agricole comprenant une activité économique isolée ;

Elle comprend également un secteur inconstructible indicé « Ap », visant à préserver le sol de toute construction. Le caractère inconstructible du secteur ne permet pas de le définir comme un STECAL puisque le secteur n'ouvre pas de possibilité d'urbanisation.

Dans les secteurs faisant partie d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ou d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations), se référer aux règlements de ceux-ci.

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

7.1.1. 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 non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

(Cf. tableau de la page suivante).

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

Dans la zone A et ses secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessus et les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

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

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts inertes de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire sauf dans le secteur AI ;
- La surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Les parcs photovoltaïques au sol sauf dans **les** secteurs « Agi et Aenr ».

7.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Dans la zone A et les secteurs indicés

Sont admis dans l'ensemble des secteurs A, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles constructions liées 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 par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être liés à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette ;
- Lorsqu'elles sont liées au **siège** d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être justifiés 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, ...) ;

- En cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ni leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation ou pour les équipements d'intérêt collectif.
- Les abris légers pour animaux, non liés à une activité professionnelle, à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m². Le nombre d'abris est limité à un abri par tranche de 2 000m² dans la limite de 5 abris par unité foncière.
- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - La construction ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site ;
 - Et, la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - Et, que l'opération projeté ne crée pas de logement supplémentaire.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve que :
 - La construction ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site ;
 - Et, la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - Et, que l'opération projeté ne crée pas de logement supplémentaire.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - Le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Dans le secteur Aa

Sont admises dans le secteur Aa les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admis dans le secteur Aa, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur Aep

Sont admises les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un équipement public existant ou en projet.

Sont admises les nouvelles constructions à vocation « industrie » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée est l'installation d'une usine de méthanisation ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admis dans le secteur Aep, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur Aqi

Sont admises dans le secteur Aqi les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » ; « entrepôt » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un système de production d'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque, méthanisation, ...) et que les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Agv

Est admis dans le secteur Agv, le stationnement de camping-cars, roulottes et caravanes constituant la résidence principale de son utilisateur, ainsi que les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autres équipements recevant du public » s'il s'agit de constructions liées à l'accueil des Gens du voyage.

Dans le secteur Ah

Sont admises dans le secteur Ah, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Dans le secteur Ai

- Est admis dans le secteur Ai, le stationnement temporaire de caravanes et de camping-cars lié ou complémentaire à une activité commerciale et/ou touristique ;
- Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « hébergement », « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public », à condition que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

Dans le secteur Atr

Sont admises dans le secteur Atr, les nouvelles constructions ayant la vocation de « logement », « hébergement », « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements publics ou d'intérêt collectif » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La cavité est sécurisée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Az

Sont admises dans le secteur Az les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admis dans le secteur Az, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

7.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

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

7.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone A :

Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol totale et cumulée doit être inférieure à l'emprise au sol de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi.

Ne sont pas considérées comme annexe les piscines non couvertes de manière permanente, dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.

A partir de la date d'approbation du PLUi, le nombre de nouvelles annexes à l'habitation, est limité à 2 annexes.

Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- Ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser 100% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 150 m² au totale (habitation existante + extension) ;
- Ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

Dans les STECAL :

Secteur(s)	Surface limite de l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLU et par secteurs
Agv	50 m ²
Ah	300 m ² par parcelle
Atr	100 m ²
Az	1 000 m ²
Aa, Aep, et Al	1 500 m ²
Agj	Non règlementée

→ **Hauteur des constructions**

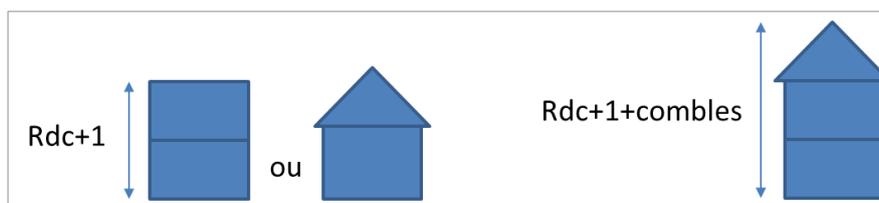
La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas règlementés.

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

Dans la zone A et Ah :

Dans le cas des nouveaux bâtiments liés à une exploitation agricole, la hauteur n'est pas règlementée.

Dans le cas des nouveaux logements d'exploitant agricole, la hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 2 niveaux. Un troisième niveau peut être accepté s'il s'agit de combles aménageables (*illustré ci-dessous*).



En continuité du bâti existant, la hauteur maximale des annexes et extensions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur, au faitage ou à l'attique, de la construction principale.

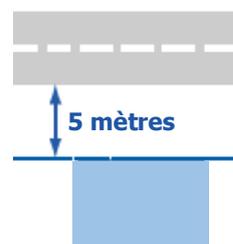
Dans le cas d'annexe, non attenante, à vocation d'habitation, la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de l'habitation à laquelle elle est rattachée (3,5 mètres recommandé), au faitage ou à l'attique.

Dans les autres STECAL :

Secteur(s)	Hauteur maximale des nouvelles constructions
<i>A1</i>	5 niveaux sauf si des impératifs techniques le justifient.
<i>Atr</i>	9 mètres au faitage ou à l'attique.
<i>Az</i>	15 mètres au faitage ou à l'attique.
<i>Aqv</i>	1 niveau
<i>Aa, Aep et Agi</i>	Non réglementée

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

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement (*illustré ci-contre*).



Dispositions particulières :

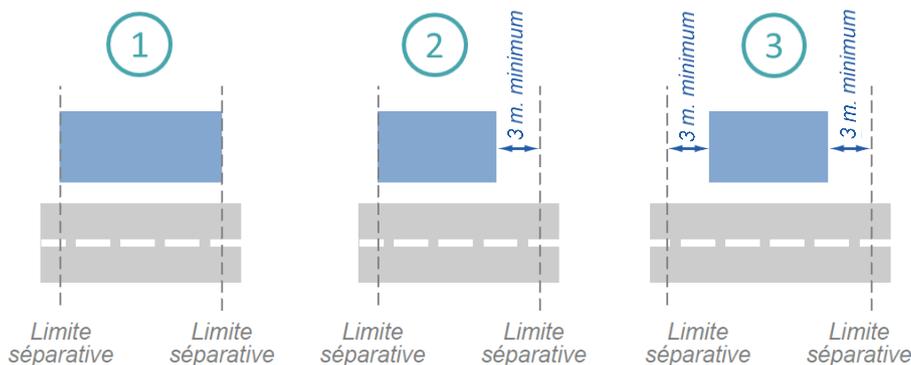
Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- 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 ;
- Si, sur l'unité foncière ou en limite adjacente, un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci ;
- 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 techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit adjacentes aux limites séparatives (cas n°1) ;
- Soit adjacentes à une limite séparative (cas n°2) en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (cas n°3).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment 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 ;
- 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 ;
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques) ;
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Dans la zone A

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 100 mètres.

Les annexes des habitations doivent s'implanter de manière adjacente à la construction principale (en 1 point minimum) ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la construction principale.

Les annexes des habitations doivent s'implanter à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle ces annexes se rattachent.

7.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. [décret n°2011-830 du 12 juillet 2011](#)⁸ pris pour l'application des articles [L.111-6-2](#), [L.128-1](#) et [L.128-2](#) du code de l'urbanisme).

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. ainsi que pour les équipements collectifs, 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.

→ **Façades**

Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. De leur bonne intégration visuelle dépend la qualité de nos paysages. De ce fait, il est **recommandé**, pour les bâtiments agricoles, d'être :

- Simples dans leurs volumes de constructions ;
- De teinte sombre et mate ou en bois naturel. Une teinte identique ou de même tonalité pour les éléments constitutifs de l'enveloppe (façades, toiture, soubassements et accessoires) ;

Pour toutes nouvelles constructions, sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ou non recouverte.

→ **Menuiseries**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

⁸Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ Toitures

Pour toutes nouvelles constructions, sont interdits :

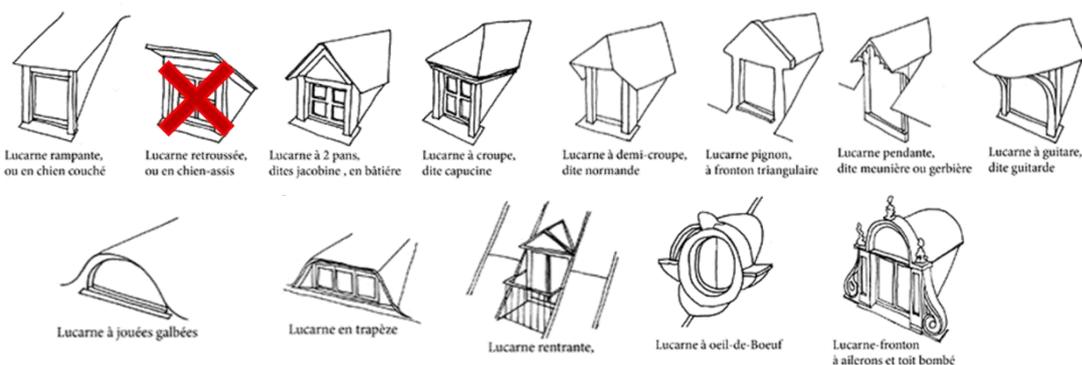
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ou non recouverte ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas la teinte de l'ardoise ou de la tuile plate.

Dispositions particulières :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ Lucarnes

Sont interdites les lucarnes retroussées (en chien assis).



→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, des essences locales doivent être utilisées (cf. Annexe C : Plantations).

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf pour les activités agricoles et/ou forestières. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,40 mètres.

Dans le cas d'une clôture mixte, la hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 1 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,60 mètre.

- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).
- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf pour les activités agricoles et/ou forestières.

Est interdite l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

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 ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière.

7.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations).

→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

7.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les [dispositions générales](#) du présent règlement écrit.

8. LA ZONE N

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.

La zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture et notamment les massifs boisés, les zones humides, les vallées,
- De quelques constructions, liées ou non à l'exploitation forestière.

Elle comprend les 12 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants :

- « Nac » : Secteur naturel comprenant d'anciennes carrières
- « Nc » : Secteur naturel permettant l'exploitation de carrières
- « Nep » : Secteur naturel comprenant un équipement public
- « Nenr » : Secteur naturel propice aux installations d'énergies renouvelables
- « Nh » : Secteur naturel comprenant un ensemble bâti à consolider
- « Nhj » : Secteur naturel de jardins privés
- « Nj » : Secteur naturel comprenant des jardins partagés
- « NI » : Secteur naturel comprenant des équipements de loisirs et/ou touristique
- « Nm » : Secteur naturel militaire
- « Ns » : Secteur naturel comprenant une station d'épuration
- « Ntr » : Secteur naturel permettant le développement de l'habitat et des activités troglodytes
- « Nz » : Secteur naturel comprenant une activité économique isolée

Dans les secteurs faisant partie d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ou d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations), se référer aux règlements de ceux-ci.



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

8.1.1. 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 non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

(Cf. tableau de la page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nac	Nc	Nep	Nenr	Nh	Nhj	Nj	Nl	Nm	Ns	Ntr	Nz	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	exploitation forestière	✓	✓	✓	x	✓	x	x	x	x	✓	x	x	x	Voir conditions énoncées
Habitation	logement	x	x	x	x	x	✓	✓	x	✓	x	x	✓	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	
	restauration	x	x	x	✓	x	x	x	x	✓	x	x	✓	x	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	x	✓	x	x	x	x	✓	x	x	x	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	x	x	✓	x	Voir conditions énoncées
	cinéma	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	✓	✓	x	x	x	x	✓	x	x	x	Voir conditions énoncées
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Voir conditions énoncées
	salles d'art et de spectacles	x	x	x	✓	x	x	x	x	✓	x	x	x	x	Voir conditions énoncées
	équipements sportifs	x	✓	x	✓	x	x	x	x	✓	✓	x	x	x	Voir conditions énoncées
	autres équipements recevant du public	x	x	x	✓	x	x	x	x	✓	✓	x	x	x	Voir conditions énoncées
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	x	✓	x	x	✓	x	x	x	x	x	✓	x	✓	Voir conditions énoncées
	entrepôt	x	✓	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	x	✓	Voir conditions énoncées
	bureau	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	

Dans la zone N et ses secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessus et les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

8.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Est interdite la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Dans la zone N et ses secteurs (exceptions pour « Nap » et « NI »), ainsi que dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique, l'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite.

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

- Les carrières et extractions de matériaux sauf en secteur « Nc »;
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules inertes ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf dans les secteurs « Nep », « Nm » et « Nz » ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les parcs photovoltaïques au sol sauf en secteur « Nenr » et « Nac ».

8.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Dans la zone N et les secteurs indicés

Sont admis dans l'ensemble des secteurs N, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles constructions liées aux exploitations forestières.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les abris légers (non professionnels) pour animaux à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m². Le nombre d'abris est limité à un abri par tranche de 2 000m² dans la limite de 5 abris par unité foncière.

- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation des bâtiments d'habitation existants, 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.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation des bâtiments d'habitation existants sous réserve que :
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - La desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Dans les secteurs Nac et Nenn :

Sont admises les nouvelles constructions et installations des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un système de production d'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque, méthanisation, ...) et que les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Nc

Sont admises dans le secteur Nc, les constructions nécessaires au fonctionnement d'une carrière, d'une plateforme de valorisation de produits minéraux inertes et de fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil.

Sont admis dans le secteur Nc :

- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur Nep

Sont admis dans le secteur Nep, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Sont admises les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un équipement public existant ou en projet.

Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « industrie » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée est l'installation d'une usine de méthanisation ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Nh

Sont admises dans le secteur Nh, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Dans le secteur Nhj :

Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension et les annexes aux constructions existantes implantées dans le secteur Nh à la date d'approbation du présent document ;
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 12 m² au total ;
- les abris ouverts pour animaux ;
- les piscines et leur local technique associé d'une superficie inférieure à 8 m² au total pour ce dernier ;
- les dispositifs d'assainissement non collectif ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement ;
- la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

Dans le secteur Nj

Sont admises dans le secteur Nj, les nouvelles constructions de type abri de jardin et serres.

Dans le secteur NI :

Est admis dans le secteur NI, le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars.

Sont admises dans le secteur NI, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements publics ou d'intérêt collectif » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Nm

Sont admis dans le secteur Nm, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Sont admises les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un équipement de l'armée nationale.

Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Ns

Sont admises les nouvelles constructions et installations des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées une station d'épuration existante ou en projet.

Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « industrie » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée est l'installation d'une usine de méthanisation
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Ntr

Sont admises dans le secteur Ntr, les nouvelles constructions ayant la vocation de « logement », « hébergement », « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements publics ou d'intérêt collectif » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La cavité est sécurisée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Nz

Sont admis dans le secteur Nz, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Sont admises dans le secteur Nz les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

8.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

8.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol doit être inférieure à l'emprise au sol de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi.

Ne sont pas considérées comme annexe les piscines non couvertes de manière permanente, dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

À partir de la date d'approbation du PLUi, le nombre de nouvelles annexes à l'habitation, est limité à 2 annexes.

Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- Ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser 100% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 150 m² au total (habitation existante + extension) ;
- Ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

Dans les STECAL :

Secteur(s)	Surface limite de l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi.
Nc	500 m ²
Nh	300 m ² par unité foncière
Nhj	40m ² par unité foncière
Nj	20 m ² par unité foncière
Ntr	100 m ²
Nz	1 000 m ²
Nep, NI et Ns	1 500 m ²
Nac, Nenr et Nm	Non réglementée

→ **Hauteur des constructions**

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, ne sont pas réglementés.

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

Pour les habitations en zone N et les secteurs Nh et Nhj

Dans le cas des nouveaux bâtiments liés à une exploitation forestière, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans le cas des nouveaux logements d'exploitant forestier, la hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 2 niveaux. Un troisième niveau peut être accepté s'il s'agit de combles aménageables (*illustré ci-dessous*).



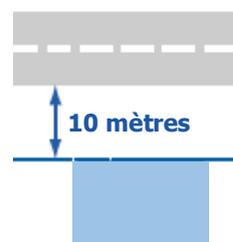
La hauteur maximale des annexes et extensions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur, au faitage ou à l'attique, de la construction principale.

Dans les autres STECAL :

Secteur(s)	Hauteur maximale des nouvelles constructions
<i>Nac et Nc</i>	15 mètres au faitage ou à l'attique sauf si des impératifs techniques le justifie
<i>Nep et Nenr</i>	Non réglementée
<i>Nj</i>	3 mètres au faitage ou à l'attique
<i>Nl</i>	15 mètres au faitage ou à l'attique sauf si des impératifs techniques le justifie
<i>Nm</i>	Non réglementée
<i>Ns</i>	15 mètres au faitage ou à l'attique sauf si des impératifs techniques le justifie
<i>Ntr</i>	9 mètres au faitage ou à l'attique
<i>Nz</i>	15 mètres au faitage ou à l'attique sauf si des impératifs techniques le justifie

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 10 mètres en recul de l'alignement (*illustré ci-contre*).



Dispositions particulières :

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

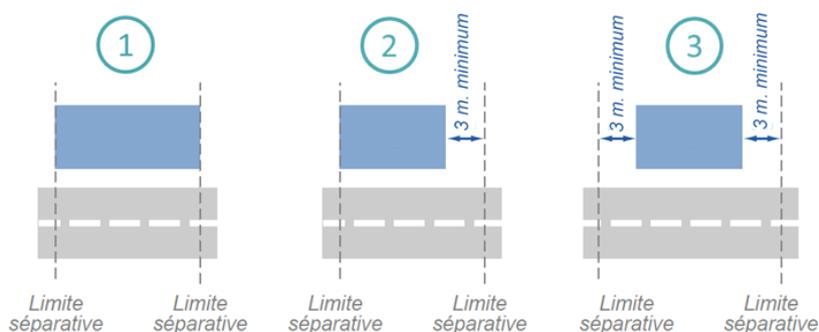
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 10 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci ;

- 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 techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit adjacentes aux limites séparatives (cas n°1) ;
- Soit adjacentes à une limite séparative (cas n°2) en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (cas n°3).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment 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 ;
- 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 ;
- Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques) ;
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Dans la zone N et ses secteurs :

Les annexes des habitations doivent s'implanter de manière adjacente à la construction principale (en un point minimum) ou en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la construction principale.

Les annexes des habitations doivent s'implanter à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle ces annexes se rattachent.

8.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. [décret n°2011-830 du 12 juillet 2011](#)⁹ pris pour l'application des articles [L.111-6-2](#), [L.128-1](#) et [L.128-2](#) du code de l'urbanisme).

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. ainsi que pour les équipements collectifs, 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.

→ **Façades**

Pour toute nouvelle construction, sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ou non recouverte.

→ **Menuiseries**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Toitures**

Pour toute nouvelle construction, sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes ;
- L'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile plate ;

⁹Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

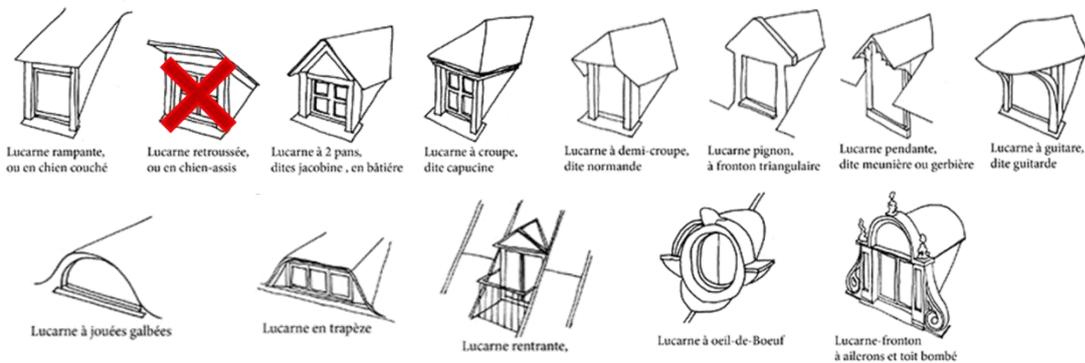
5° Les brise-soleils.

Dispositions particulières :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ Lucarnes

Sont interdites les lucarnes retroussées (en chien assis).



→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations).

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,40 mètres.

Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine et d'une clôture ajourée, la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1 mètre.

Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,60 mètre.
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Est interdite l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

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 ;

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

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

Pas de disposition réglementaire particulière.

8.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations).

→ *Gestion des eaux pluviales et du ruissellement*

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

8.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les [dispositions générales](#) du présent règlement écrit.



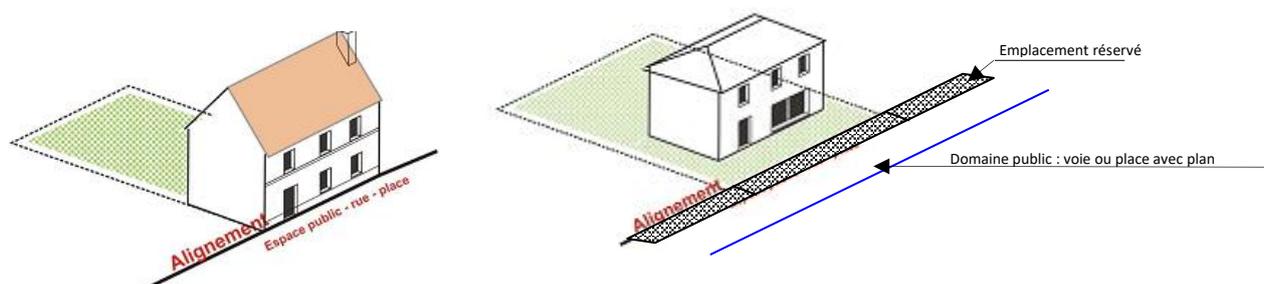
LES ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

ANNEXE A : LEXIQUE

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

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.



ABRI DE JARDIN (CABANON DE JARDIN) :

Un abri ou cabanon de jardin est une construction légère de type mobilière, complémentaire à l'habitation. L'abri de jardin sert à entreposer du matériel voué aux loisirs ou petits travaux (jardinage, bricolage, sport, mobilier, etc.). Pour tout abri de jardin supérieur à 5m², la construction doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

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.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Modifications du niveau du sol par déblai.

ATTIQUE :

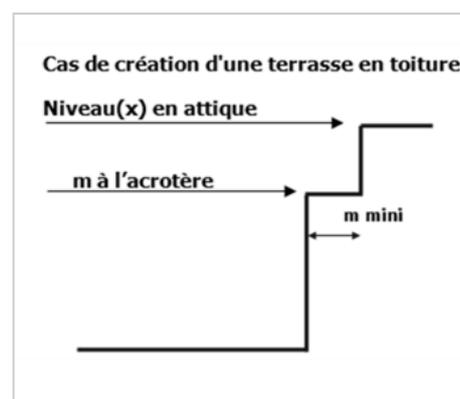
Partie supérieure qui vient couronner une construction.

ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, piscines couvertes de manière permanente ou par un système, abris de jardin, etc.). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BARDAGE :

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



BATIMENT EXISTANT :

A l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLUi et non à la date de la demande du permis de construire.

DESTINATIONS DES LOCAUX :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Modification de la destination initiale d'un bâtiment, définit par le Code de l'urbanisme.

CONSTRUCTION :

Les constructions correspondent aux édifices, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

CONTINUITÉ VISUELLE :

Intégration d'une nouvelle construction à l'alignement des constructions existantes ou entre l'alignement de deux constructions avoisinantes.

EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF :

Destination comprenant les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

EMPRISE AU SOL

L'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. L'occupation cumulée des constructions au sol détermine un Coefficient d'Emprise au Sol (CES).

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 de voie ni d'équipement public : 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 :

Modifications du niveau du sol par remblai.

EXTENSION :

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLUi.

FAÇADE :

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

FAITAGE :

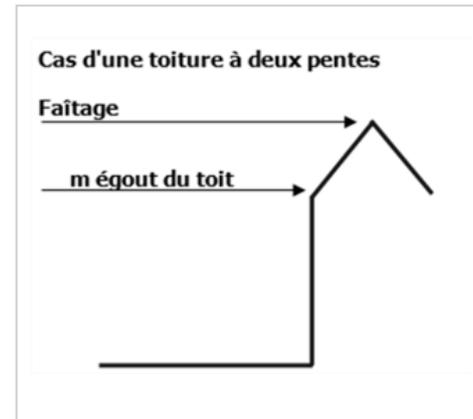
Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL) :

Construction démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

HAUTEUR :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.



LIMITE SEPARATIVE :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales du terrain entre propriétés privées qui ont un contact en un point avec les limites riveraines d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

REHABILITATION :

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

RUINE :

Débris d'un édifice ancien ou écroulé.

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).

UNITE FONCIERE :

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES PUBLIQUES :

La voie publique 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.

UNITE DE BOISEMENT

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

ANNEXE B : NUANCIER DU RÈGLEMENT

NB : ce nuancier et les textes associés sont tirés du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

Ce nuancier s'applique dans le choix des couleurs de menuiseries, ainsi que des bardages et des clôtures et portails. Les devantures commerciales ne sont pas concernées. On pourra y ajouter les ocrés tirés du nuancier établi par le CAUE Touraine (cf. ci-après).

Historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles. Ainsi il convient d'utiliser des teintes soutenues (gris-vert ou gris-bleu sombres ; rouge sang de bœuf) pour le bâti datant d'avant le XIXe siècle, alors que des teintes plus claires (gris, gris-vert, gris-bleu clairs, mastic) sont à privilégier pour le bâti du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle.

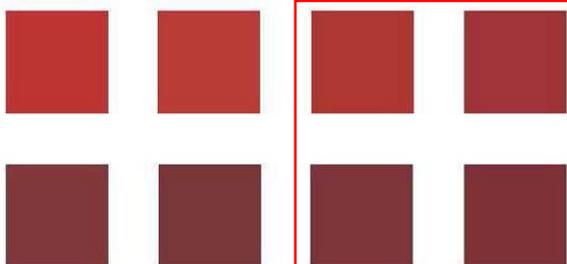
De manière générale, l'usage du noir, du blanc (y compris blanc cassé) ou du ton bois est proscrit. De même, pour mettre en valeur la pierre et les enduits de la façade (qui sont assez clairs en Touraine), il est préconisé d'utiliser des couleurs plus soutenues que ceux-ci.

Dans le cas d'une maison bourgeoise, les fenêtres et volets seront peints dans un ton plus clair que la ou les portes d'entrée (dans une même teinte).

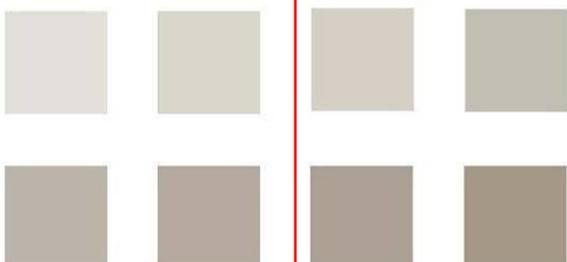
Pour les bâtiments ruraux, de type corps de ferme, l'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets, portes d'entrée et portes de grange) seront peints dans une teinte relativement soutenue (exemple : rouge sang-de-bœuf, vert sombre, gris-brun, ocre jaune, ocre rouge).

Dans le cas de devantures de magasin, dans la mesure où il s'agit de surfaces relativement importantes, les teintes pastel sont à écarter, au profit de teintes plus soutenues.

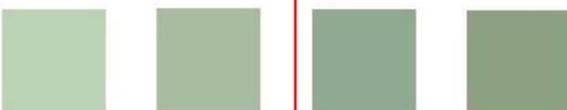
les rouges



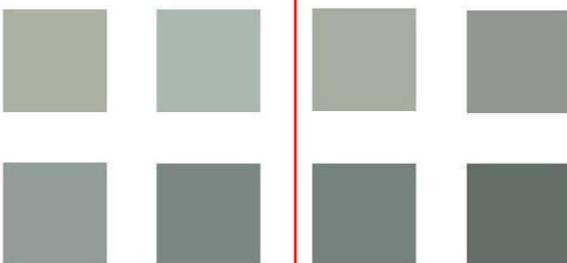
les beiges



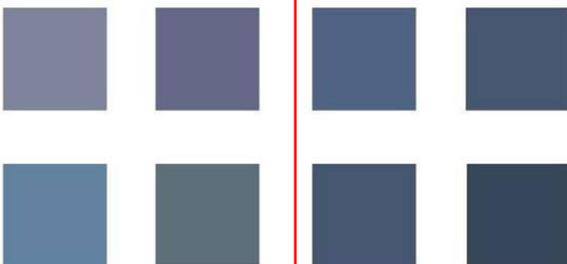
les verts



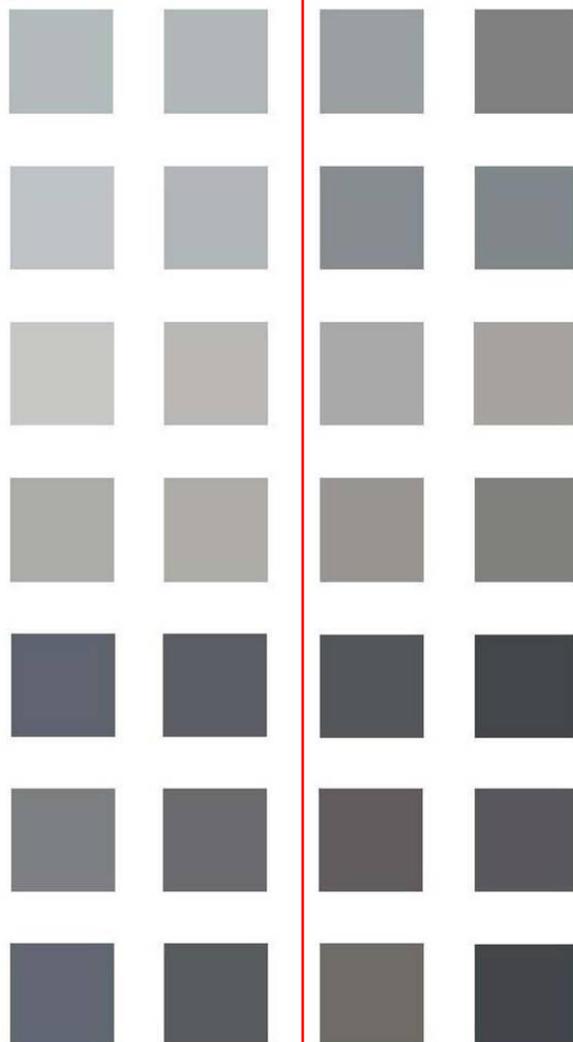
les gris-verts



les gris-bleu



les gris



Ocres jaunes



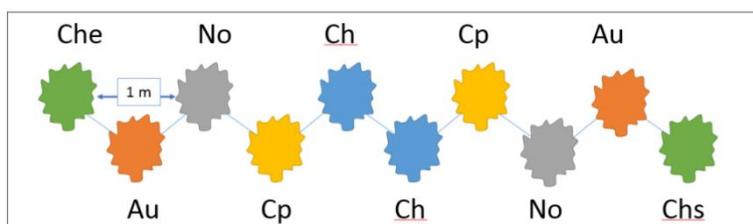
ANNEXE C : PLANTATIONS

Pour la plantation d'arbres et arbustes qui constitueront les haies, plusieurs critères sont à prendre en considération :

- le nombre de strates (plus le nombre est élevé plus le nombre de niches écologiques est important et plus la diversité spécifique augmente) ;
- la diversité des espèces utilisées (même principe d'augmentation de la richesse écologique) en tenant compte des essences composant les autres habitats (boisements) ;
- la qualité des espèces utilisées (il est important de veiller qu'au-delà des rôles de protection, les espèces plantées assurent aussi le nourrissage de la faune qu'elles abritent).

L'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire a établi un recensement des essences locales du territoire consultable sur son [site internet](#)¹⁰.

Si possible, les arbres et arbustes seront disposés en quinconce avec un espacement d'1,50 m permettant une densification rapide de la végétation (voir figure ci-contre).



Légende :

Che : Chèvrefeuille des bois *Lonicera periclymenum*

No : Noisetier *Corylus avellana*

Au : Aubépine à un style *Crataegus monogyna*

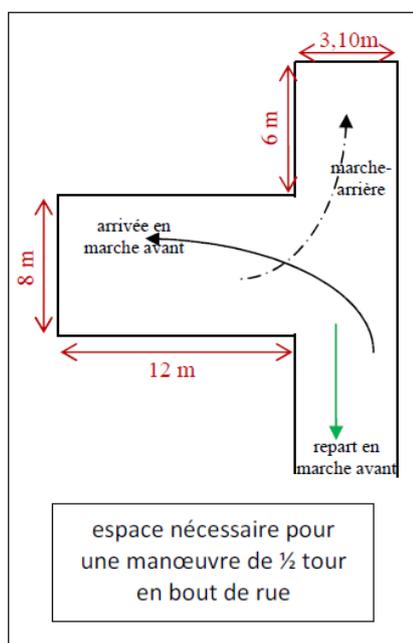
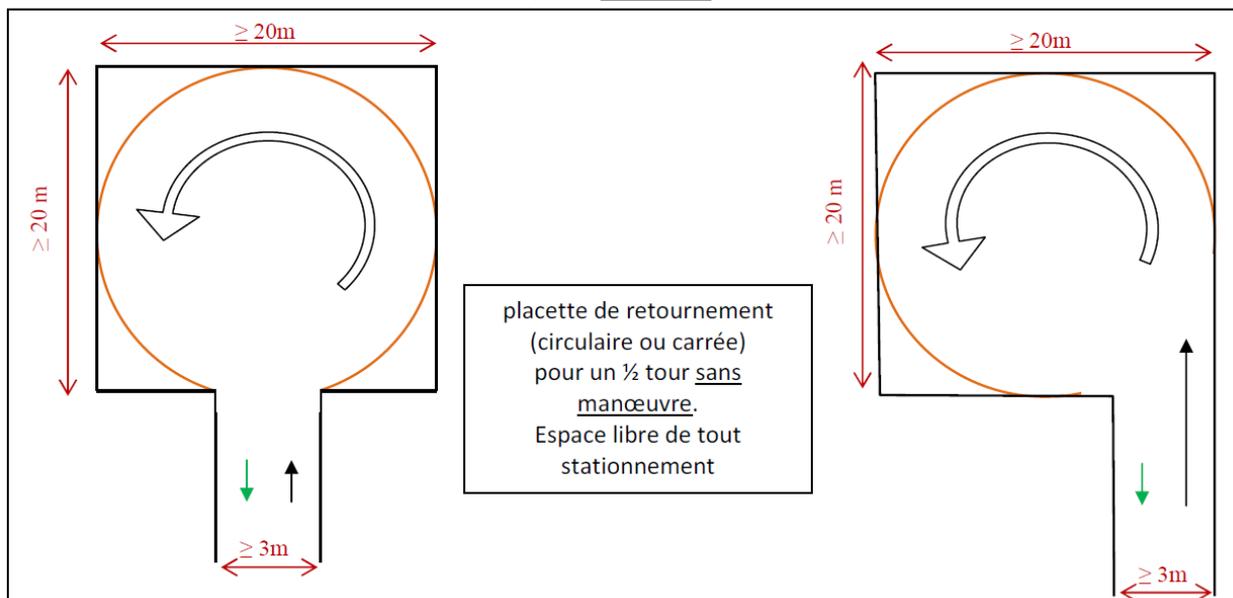
Cp : Chêne pédonculé *Quercus robur*

Ch : Charme *Carpinus betulus*

¹⁰ <http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/planter-local-arbres-et-arbustes-du-centre-val-de-loire>

ANNEXE D : SCHÉMA DES AIRES DE RETOURNEMENT AUTORISÉES POUR LES VÉHICULES DE COLLECTE

(cotes *minimales*)



Dimensions des bennes :

largeur =	3,10m
longueur =	10,50m
porte-à-faux =	4,80m
hauteur =	3,68m
PTAC =	26 tonnes

