

# PLU

COMMUNE DE SAINT-ETIENNE DE CHIGNY (37)



## REGLEMENT

PIECE ECRITE

# 04.a



**Projet de modification simplifiée n°1 du  
PLU**

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil métropolitain du 24 juin 2024

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
---	----------

<b>TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>10</b>
--	-----------

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL .....	10
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS .....	11
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES .....	13
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTTE PAR LES RESEAUX .....	14
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....	16

<b>TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>20</b>
--	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	40

2

<b>TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>43</b>
---	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	43
---	----

<b>TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>50</b>
---	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	50
--	----

<b>TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>58</b>
--	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	58
--	----

# INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

## CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Saint-Etienne de Chigny (37).

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit (pièce 04a) et d'un Règlement – document graphique (pièces 04b à 04d).

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

3

**Pour l'ensemble des zones, un indice « i » identifie les parcelles qui s'inscrivent dans les enveloppes réglementaires du zonage du PPRI Val de Tours – Val de Luynes.** Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRI Val de Tours – Val de Luynes doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRI en pièces annexes du dossier de PLU) : la règle la plus contraignante s'applique.

- **zones urbaines, dites zones « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :
  - ⇒ **UA** : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.
    - Un sous-secteur **UAc** a été créé, identifiant l'urbanisation ancienne du coteau du Pont de Bresme. Au sein de ce secteur, des Orientations d'Aménagement et de Programmation Coteaux doivent être respectées. Celles-ci visent à préserver ce patrimoine identitaire, à prendre en compte le risque de mouvements de terrain et à protéger le patrimoine faunistique et floristique de cette entité.
  - ⇒ **UB** : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions récentes du Pont de Bresme sur le plateau et en continuité du Vieux Bourg (les Bodinières), ainsi que le hameau de la Queue de Merluce. Au sein de cette zone, l'implantation et l'aspect des constructions sont moins spécifiquement réglementées qu'à l'intérieur de la zone UA.
  - ⇒ **UE** : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, comportant quelques logements collectifs, correspondant au pôle d'équipement principal de la commune situé sur le Pont de Bresme (mairie, écoles, bibliothèque, salle polyvalente, futur city-stade ...).
  - ⇒ **UY** : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités industrielles et artisanales de rayonnement local. Elle correspond aux zones d'activités existantes situées sur le hameau de la Queue de Merluce.
- **zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant au secteur du territoire destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire communal. Au sein de celle-ci, les

constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement durable et le règlement car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

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

La zone A comprend un sous-secteur **Ap** délimitant une entité agricole non constructible correspondant à la partie du plateau de la Croix de la Chappe située au sud du Chemin des Ruaux, afin de préserver les vues vers Tours et les coteaux de la rive gauche de la Loire, conformément à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Val de Loire qui permet à ce site paysager sensible d'être en cours de classement parmi « l'Ensemble constitué par le Château, les coteaux, les varennes, l'aqueduc et la Loire à Luynes ».

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

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

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ⇒ Le secteur **Nc**, identifiant les fronts boisés et flancs de coteaux présents en surplomb de la Vallée de la Loire, le long de la route de la Chappe et en remontant le long de la Vallée de la Bresme. Sur ces secteurs, toute construction est interdite et des règles moins strictes que dans les EBC encadreront la gestion des boisements. De plus, des prescriptions particulières permettront les travaux et le changement de destination sur l'ensemble des sites troglodytes et habitations existantes.
- ⇒ Le secteur **Ne**, identifiant les espaces naturels comportant des équipements publics : le théâtre de verdure, les ateliers municipaux, l'île Buda et le cimetière du Vieux Bourg. Sur ce secteur, un assouplissement des règles est prévu afin de favoriser la gestion et l'évolution de ces équipements. A noter que l'île Buda est intégralement située dans l'enveloppe réglementaire du PPRi Val de Tours, Val de Luynes.
- ⇒ Le secteur **Nt**, identifiant le domaine de Beauvois, principal pôle touristique de la commune. Sur ce secteur, un assouplissement des règles est prévu afin de favoriser le développement de l'activité touristique sur place.
- ⇒ Le secteur **Ny**, identifiant l'emprise de l'activité du Carroi Jaune. Sur ce secteur, un assouplissement des règles permettra le développement de l'activité économique de l'établissement.

## COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT :

**TITRE 1** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

**TITRE 2** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**TITRE 3** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**TITRE 4** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**TITRE 5** : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.

Pour les titres 2 à 5, les règles spécifiques sont organisées en 10 articles pour chacune des zones :

### I. Dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités

**Article 1** : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

**Article 2** : Destinations, sous-destinations, types d'activités soumis à des conditions particulières

**Article 3** : Mixité fonctionnelle et sociale

### II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Article 4** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 5** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Article 6** : Emprise au sol des constructions

**Article 7** : Hauteur maximale des constructions

**Article 8** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**Article 9** : Espaces libres et plantations

**Article 10** : Stationnement (se référer aux dispositions communes)

### III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones

## COMPOSITION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :

La partie graphique du règlement graphique est composée de plusieurs plans et d'une annexe pour la liste des emplacements réservés.

Sur le plan de zonage figurent :

- Les limites de zones
- Les espaces naturels et parcs d'intérêt patrimonial ou paysager (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les fonds de jardins à préserver comme transition entre zone urbanisée et espaces naturels (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Le cœur du Vieux Bourg à préserver de toute nouvelle construction isolée pour son intérêt patrimonial ou paysager (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les édifices remarquables d'intérêt patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments de petit patrimoine d'intérêt patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments de petit patrimoine liés à l'usage du Fleuve (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les linéaires de haies participant aux continuités écologiques (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- La végétation de coteau à préserver (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- L'emplacement pressenti des mares et étangs à préserver (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41 1° à 4° du Code de l'Urbanisme)
- Les reculs le long des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme)

- Les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD 952 (arrêté préfectoral du 26 janvier 2016).
- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le secteur soumis à une servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Le secteur soumis à une règle alternative d'implantation par rapport à la voie, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme
- A titre informatif : le périmètre de la ZAC des Terres Noires
- A titre informatif : la présence d'une ancienne décharge
- A titre informatif : les zones A du PPRi Val de Tours – Val de Luynes, correspondant au champ d'expansion des crues ou au lit majeur ou endigué des cours d'eau, inconstructibles sauf exceptions
- Les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricoles ou naturelles.

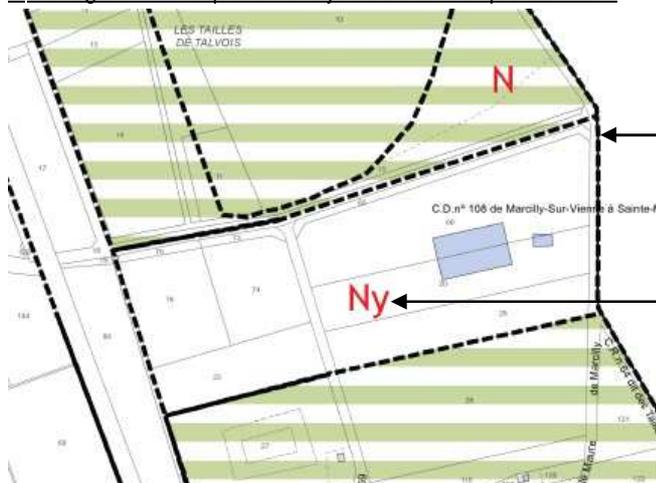
L'annexe présente la liste des emplacements réservés sous la forme d'un tableau précisant l'objet, le bénéficiaire et l'emprise indicative de chacun des emplacements réservés identifié au plan de zonage.

## GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT

1. je regarde les généralités qui s'appliquent à toutes les zones (règlement-écrit et règlement graphique (pièces 04b et 04c du dossier de PLU))

Je consulte éventuellement les OAP avec lesquelles je dois être compatible (pièce 03 du dossier de PLU)

2. Je regarde dans quelle zone je suis et dans quel secteur :



Tiré noir = limite de zone

**Lettres en rouge :**

Lettres majuscules : nom de zone  
 Indice minuscule : nom de secteur

6

- Qu'est ce que je peux faire comme utilisation du sol, quelles constructions, installations, usages sont possibles ? Je consulte le présent règlement-écrit :

*Articles 1, 2 et 3 de chaque zone*

- Quelles possibilités pour l'implantation de ma construction et quel volume autorisé ? Je consulte le présent règlement-écrit : (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, emprise au sol et hauteurs)

*Articles 4, 5, 6 et 7 de chaque zone*

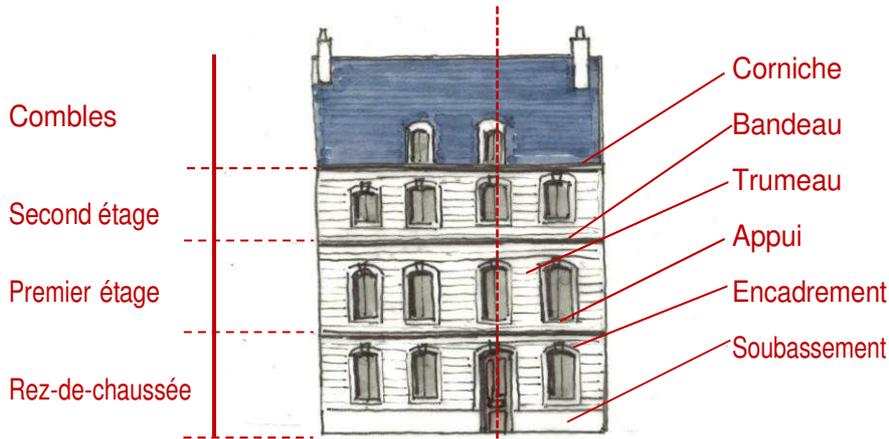
- Comment prendre en compte mon environnement ? Je consulte le présent règlement-écrit (aspect extérieur et environnement)

*Articles 8 et 9 de chaque zone*

## LECTURE ARCHITECTURALE DU BATI

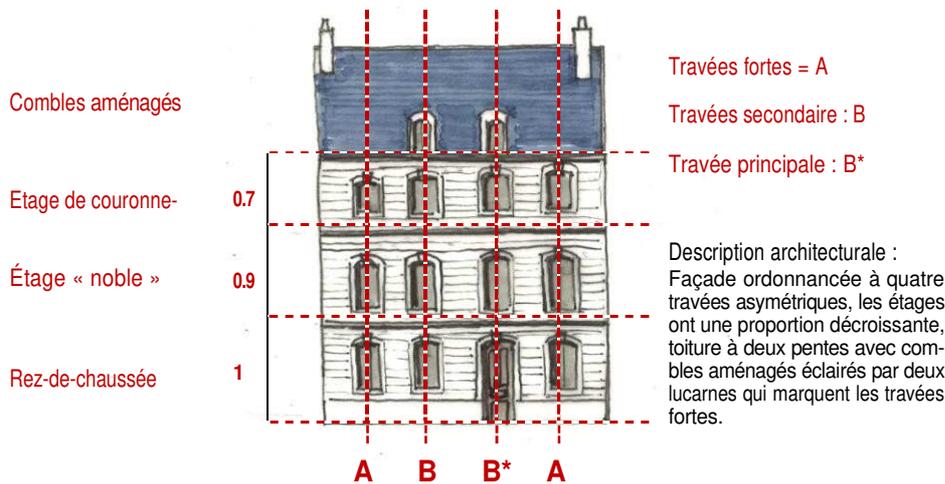
Un croquis sensibilise à la lecture architecturale du bâti et explicite le vocabulaire architectural.

## LE VOCABULAIRE DE DESCRIPTION D'UNE FAÇADE



Travée

## L'ANALYSE DE LA COMPOSITION D'UNE FAÇADE



Travées fortes = A  
Travées secondaire : B  
Travée principale : B\*

Description architecturale :  
Façade ordonnée à quatre travées asymétriques, les étages ont une proportion décroissante, toiture à deux pentes avec combles aménagés éclairés par deux lucarnes qui marquent les travées fortes.

7

### Qu'est-ce qu'une façade?

La façade d'une construction est la partie d'une construction visible depuis l'extérieur et constituant l'une des faces de son volume, depuis le sol jusqu'à la corniche ou le bas de toiture. En théorie, un volume simple (parallélépipédique) possède 4 façades. Parfois, la toiture est considérée comme la cinquième façade d'une construction.

On distingue la façade principale, qui regarde vers la rue, de la façade arrière (qui donne à l'opposé sur le jardin ou la cour) et des façades latérale, qui sont souvent des pignons.

### Pourquoi parle-t-on de façades composées?

Les façades principales des constructions sont composées suivant des règles bien précises qui relèvent de la géométrie :

- Les travées organisent la verticalité de la façade. Il s'agit des « lignes » dessinées par la superposition des ouvertures. L'espace maçonné situé entre les ouvertures (les baies) est appelé le trumeau.
- L'horizontalité de la façade est organisée suivant la logique des étages. Les étages sont marqués par les ouvertures, mais ils peuvent être soulignés par un bandeau, une modénature, un joint creux, etc.

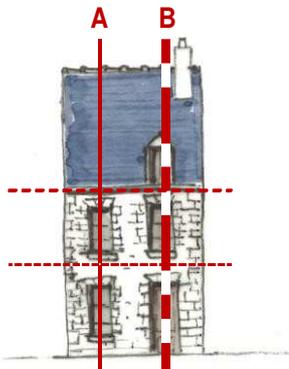
La composition géométrique de la façade est soulignée par les travées et les étages qui définissent également des proportions et des hiérarchies. Souvent, on appelle « travée forte » la travée qui est accentuée par une lucarne ou un

élément décoratif particulier (comme le linteau sculpté d'une fenêtre par exemple). La travée forte est souvent la même

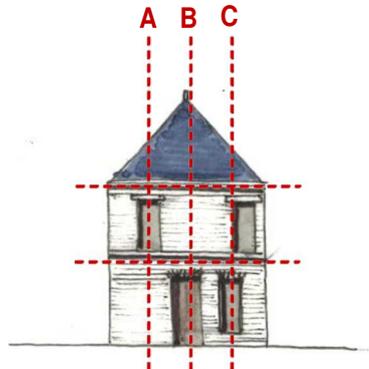
que la travée principale qui est occupée par l'entrée de la construction.

Le développé de la façade répond à une hiérarchie précise :

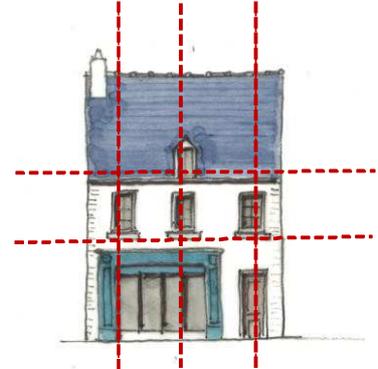
- Le rez-de-chaussée : il est souligné par le soubassement (l'assise de la construction) et accueille l'entrée de la construction et souvent une boutique dans les maisons de ville
- Les étages : dans l'architecture domestique, ce sont les espaces occupés par les logements
- Les combles : les parties situées sous la toiture, qui peuvent être à usage d'habitation ou de stockage.



**Type :** Maison de bourg  
**Travées :** 2  
**Rythme :** A—B  
**Composition :** dissymétrique  
**Niveau :** deux niveaux pleins et des combles habitables  
**Proportion d'étage :** décroissante  
**Décoration :** encadrement des baies, corniche  
**Toiture :** toit à deux pans

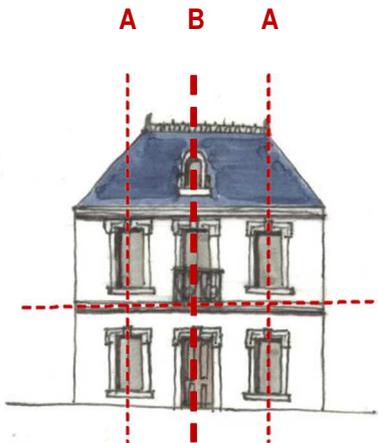


**Type :** Maison de ville  
**Travées :** 3  
**Rythme :** A—B—C  
**Composition :** asymétrique  
**Niveau :** deux niveaux pleins et des combles  
**Proportion d'étage :** décroissante  
**Décoration :** linteau appareillés de brique  
**Toiture :** toit à croupe

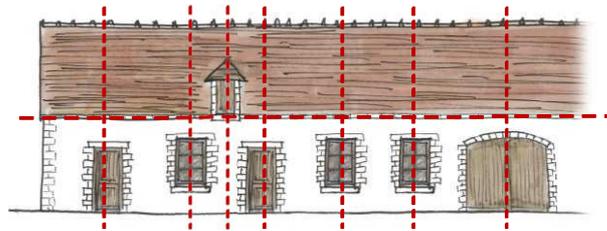


**Type :** Maison de ville  
**Travées :** 3  
**Rythme :** A—B—A  
**Composition :** dissymétrique (la devanture vient modifier la composition de la façade)  
**Niveau :** deux niveaux pleins et des combles habitables  
**Proportion d'étage :** décroissante  
**Décoration :** appui de fenêtre, chaînes d'angle  
**Toiture :** toit à deux pans

8



**Type :** Maison de maître  
**Travées :** 3  
**Rythme :** A—B—A  
**Composition :** symétrique  
**Niveau :** deux niveaux pleins et des combles habitables  
**Proportion d'étage :** régulière  
**Décoration :** modénatures, encadrement, linteaux sculptés, bandeau d'étage, balconnet, lucarne à fronton en plein cintre  
**Toiture :** toit à quatre pans



**Type :** Logis fermier  
**Travées :** 7  
**Rythme :** absence de rythme  
**Composition :** asymétrique  
**Niveau :** un niveau plein et des combles aménagés  
**Proportion d'étage :** simple  
**Décoration :** encadrement et chaîne d'angle

### Quelle différence existe-t-il entre la composition, le rythme et les proportions ?

Ce sont en fait trois termes tout à fait complémentaires qui permettent de lire une façade. La composition c'est l'organisation géométrique de la façade. Le rythme, c'est la dynamique entraînée par les travées, les ouvertures et les décors. Les proportions concernent les rapports que les éléments de la façade entretiennent les uns avec les autres.

Par exemple, une façade très rythmée sera largement percée et les travées seront plutôt régulières. Une façade plus simple aura un rythme plus modeste d'ouvertures (deux travées par exemple) et les ouvertures seront irrégulières. En termes de proportion, le rez-de-chaussée est souvent l'étage le plus haut (entre 3 et 4 mètres), et souvent, plus on monte dans les étages, plus la hauteur de la façade diminue. Les proportions concernent aussi la dimension des ouvertures (le rapport entre la hauteur et la largeur).

#### **Comment respecter la composition de la façade?**

Respecter la composition de la façade, c'est d'abord lire la façade existante pour comprendre les paramètres qu'elle donne, et les appliquer dans un projet futur. On peut parfaitement modifier une façade en changeant sa destination (transformation de commerce en logement par exemple) sans en modifier la composition. Il suffit pour cela de respecter la géométrie : la hauteur stricte des étages, la largeur des baies et travées, les proportions des ouvertures, etc.

*Si la composition des façades a une histoire très riche dans l'architecture traditionnelle, elle existe également dans l'architecture moderne et contemporaine. Tous les projets, quelque soit leur style, doivent s'inscrire dans ce registre de la géométrie de la façade.*

# TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

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

### RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme s'applique : la reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Dans les secteurs indicés « i », les possibilités de reconstructions peuvent être limitées selon le règlement du PPRi Val de Tours, Val de Luynes.

### ARCHEOLOGIE

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

- En application de l'article R.111-4 : 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.
- Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).
- En outre, en application de l'article L.522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).
- Enfin, en application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

### DISPOSITIONS LEGISLATIVES RELATIVES AU LIT ENDIGUE DE LA LOIRE

Les digues protégeant le val de Luynes génèrent des servitudes d'inconstructibilité spécifiques à la Loire et à ses affluents majeurs et toute intervention susceptible de les impacter est soumise à l'autorisation de l'Etat.

Concernant la Loire moyenne, le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques régit dans son article L.2124-18 l'occupation des terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles :

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

De plus, les articles L422-2 et R422-2 du code de l'urbanisme précisent que l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur un projet (délivrance des autorisations d'urbanisme) portant sur les ouvrages, constructions ou installations mentionnés à cet article L2124-18 du CGPPP.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### REGLES QUANTITATIVES

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

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la règle.

Le nombre de places exigible est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Lors du changement de destination pour une transformation à vocation d'habitat, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 30 m<sup>2</sup>) ou pour la construction d'annexes.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée. Dans le cas de parc de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies ci-après.

Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, 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 moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

11

Destination du projet	Nombre de place requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Logement locatif social (quelque soit la typologie) : 1 place par logement.  Logement 1 place de stationnement par tranche de 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place pour 3 logements en stationnement public pour les opérations groupées d'au moins 3 logements ou aménagements d'ensemble.  Pour toute suppression de places de stationnement, le nombre de place équivalent

---

devra être recréé sur la même unité foncière.

<b>Hébergement des personnes âgées</b>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- des besoins des résidents,</li><li>- des besoins des salariés et des visiteurs,</li><li>- de la situation du projet au regard des arrêts de bus</li></ul>
<b>Commerces et activités de services :</b>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- des besoins des salariés et des visiteurs,</li><li>- de la situation du projet au regard des arrêts de bus</li></ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- des besoins des salariés et des visiteurs,</li><li>- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée</li><li>- de la situation du projet au regard des arrêts de bus</li></ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- des besoins des salariés et des visiteurs,</li><li>- de la situation du projet au regard des arrêts de bus</li></ul>

12

---

#### REGLES QUALITATIVES

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les phases de stationnement peuvent être réalisées de façon groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure des phases d'opérations. Les aires de stationnement groupé devront être réparties au sein de l'opération en respectant une taille maximale de l'ordre de 15 places de stationnement et une distance maximale de 150 mètres de chaque habitation.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, choix des revêtements) afin de limiter l'impact environnemental et l'impact visuel.

#### STATIONNEMENT DES VELOS

##### REGLES QUANTITATIVES

---

<b>Destination du projet</b>	<b>Nombre de place requis</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Aucune obligation.
<b>Logement</b>	1 place par logement
<b>Hébergement des personnes</b>	Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de

---

<b>âgées ou résidences universitaires (accueil des jeunes travailleurs notamment)</b>	satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.
<b>Commerces et activités de services :</b>	Moins de 300 m <sup>2</sup> : pas d'obligation De 300 à 500 m <sup>2</sup> : 5 places Au-delà de 800 m <sup>2</sup> : 10 places
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.

## REGLES QUALITATIVES

Pour la réalisation des places répondant aux besoins de l'habitat et des bureaux, les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- Il est demandé une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement ;
- Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée de la construction, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

13

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES

### ACCES

#### REGLES GENERALES

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

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

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

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

#### ACCES DIRECTS

Aucun accès direct supplémentaire n'est admis le long de la RD 49 ainsi que sur la route de la Chappe.

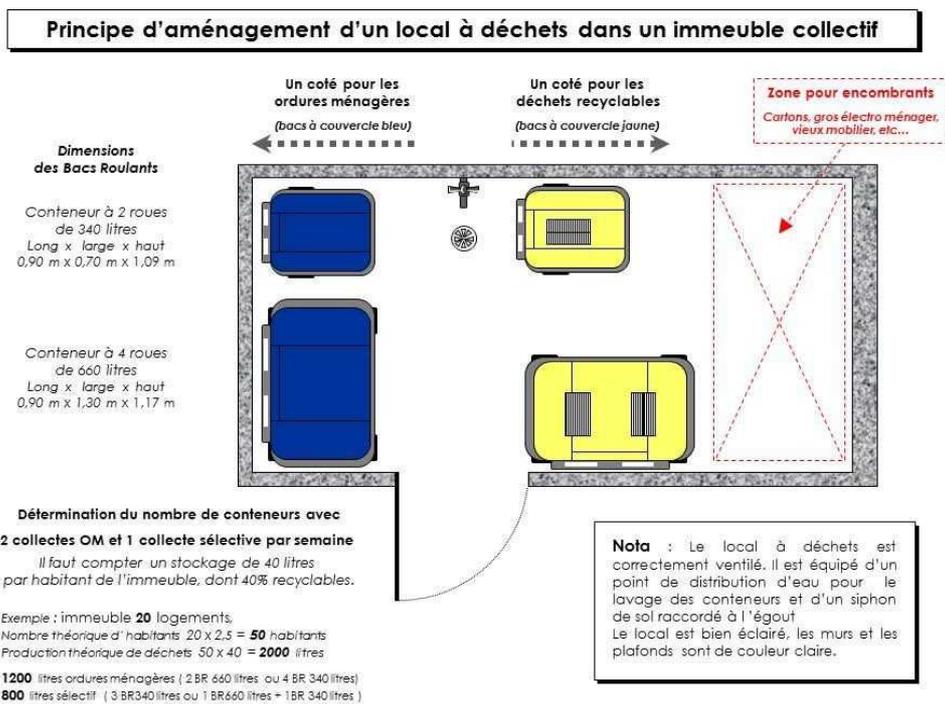
### DESSERTE

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

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 3 m minimum de chaussée.

Pour les impasses, des zones de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devront être aménagées en entrée d'impasse. Celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Etre aménagées pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation ;
- Respecter le dimensionnement des aires des services de Tours Val de Loire Métropole, conformément au schéma ci-dessous ;



- Etre intégrées dans leur environnement, tout en restant accessible pour les véhicules de collecte : soit par la construction d'un mur maçonné et enduit, soit par la plantation de végétaux.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

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

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

Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;

- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale. Cette règle s'applique notamment pour les bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination (Briquelou, les Cantinières).

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple dis-connexion s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

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

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

## **Eaux Pluviales**

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

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des constructions. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

POUR TOUTES LES ZONES URBAINES ET A URBANISER :

Les secteurs indiqués comme comportant des mesures compensatoires à créer devront les mettre en œuvre selon les dispositions et les dimensionnements inscrits dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales (zone 1AU des Terres Rouges, secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation du Vieux Bourg).

Pour toutes les autres parcelles, en cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves :

- le coefficient d'imperméabilisation indiqué par secteur doit être respecté ;
- les excédents d'eau pourront être renvoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

## **Eaux Usées**

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT (Cf. ANNEXES SANITAIRES, ZONAGE D'ASSAINISSEMENT) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public adéquat en fonction du secteur (station d'épuration du Pont de Bresme ou station d'épuration de Luynes) dont les

caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux réglementations en vigueur.

#### **Cas spécifiques :**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

**DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT (CF. ANNEXES SANITAIRES, ZONAGE D'ASSAINISSEMENT) :**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

#### **RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC) :**

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles, de fibre optique ou de technologie équivalente, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir des fourreaux en attente sous les voies.

#### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE**



- Les espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme) :

Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux 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.



- La végétation de coteau à préserver (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) :

La végétation de coteau identifiée au motif de son intérêt écologique au Règlement graphique, doit être préservée de tout aménagement de nature à modifier son caractère, mais doit pouvoir être entretenue.

Tout travaux d'entretien de ces espaces devra être précédé d'une déclaration préalable.

---

L'entretien devra être adapté à la préservation du coteau, le maintien du couvert végétal devra être assuré. Ainsi, les coupes sont autorisées dans la mesure où elles ne représentent pas plus de 20% du couvert végétal de l'ensemble de la zone. Seules les espèces néfastes à la préservation du coteau, ou les sujets pour lesquels l'état phytosanitaire le justifie, pourront être désouchés.



- Les emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) :

Des emplacements réservés sont représentés au règlement graphique et identifiés par un chiffre qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique.

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

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



- Le cœur Historique du Vieux Bourg (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Les espaces paysagers formant l'écrin de verdure du Vieux Bourg et de son église, identifiés au Règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

N'y sont admis, sous réserve de ne pas altérer le caractère patrimonial et la composition paysagère principale de l'espace, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, de taille inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>,
- la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers
- les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du site ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone.

Aucune construction dissociée de l'habitation ne pourra être autorisée.



- Les ensembles bâtis et parc remarquables (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Les espaces paysagers et les ensembles bâtis remarquables de Lournai et de Baigneux, identifiés au Règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement doux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

N'y sont admis, sous réserve de ne pas altérer le caractère patrimonial et la composition paysagère principale de l'espace, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, de taille inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>,
- la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers
- les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du site ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone.

Aucune construction dissociée de l'habitation ne pourra être autorisée.



- L'arbre remarquable d'intérêt patrimonial ou paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) :  
L'arbre remarquable identifié au Règlement graphique doit être préservé du fait de son importance dans le paysage. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.



- Les fonds de jardins à préserver comme transition entre zone urbanisée et espaces naturels (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :  
Des espaces de transition paysagère entre les zones bâties et les espaces agricoles ou naturels doivent être maintenus, à ce titre, les aménagements paysagers et plantations y sont encouragés.

N'y sont admis, sous réserve de ne pas altérer la composition paysagère principale de l'espace, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les piscines,
- les annexes et locaux techniques d'une emprise maximale de 6 m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur maximale de 2 mètres à l'égout ou à l'acrotère.



- Les édifices remarquables d'intérêt patrimonial (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :  
Les travaux portant sur les constructions identifiées sur le Règlement-Graphique, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures.

En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les fenêtres à meneau, les corniches, les colombages, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art.



- Les éléments de petit patrimoine (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :  
Le petit patrimoine identifié au Règlement-Graphique doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).



- Les éléments de petit patrimoine lié aux usages fluviaux (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :  
Les accès et descentes de bateaux vers la Loire figurant au Règlement-Graphique doivent être préservés et tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur et remise en état dans le respect de leurs caractéristiques d'origine (largeur,...).



- Emplacements de principes des mares et étangs (article L.151-23) :  
Sur les mares et étangs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la mare.



- Les linéaires de haies participant aux continuités écologiques (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Les haies identifiées au plan de zonage doivent être préservées voire renforcées.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies locales ;

De manière ponctuelle, pour créer un accès de desserte d'une largeur inférieure ou égale à 3 mètres, des ouvertures dans les haies sont autorisées.



- Les reculs le long des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme)

Les portions de voies classées à grande circulation concernées par l'application de l'article L.111-6 à L.111-10

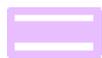
---

sont indiquées à titre informatif sur le Règlement-Document graphique.

---



- Le secteur soumis à une servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme : Les constructions, ou installations d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup> sont interdites, pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
- 



- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme) :



Les constructions, ouvrages, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque secteur concerné. Au sein de ces secteurs, s'appliquent également l'ensemble des règles du règlement-graphique et de ce règlement écrit.

---



- Le secteur soumis à une règle alternative d'implantation par rapport à la voie, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme. Toute construction doit respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à la voie.
- 



- Les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD 952. Au sein de ces secteurs, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016.
- 



- A titre informatif : périmètre de la ZAC des Terres Noires.
- 



- A titre informatif : les zones A du PPRi Val de Tours – Val de Luynes, correspondant au champ d'expansion des crues ou au lit majeur ou endigué des cours d'eau, inconstructibles sauf exceptions (Cf. règlement du PPRi Val de Tours – Val de Luynes, en annexe du PLU).
- 



- A titre informatif : présence connue d'une ancienne décharge.
- 



- Les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.
-

## TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

- ⇒ **UA** : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver : le Pont de Bresme et le Vieux Bourg.
- Un sous-secteur **UAc** a été créé, identifiant l'**urbanisation ancienne du coteau du Pont de Bresme et du Quai de Loire** au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation patrimoniales visant à préserver ce patrimoine identitaire, à prendre en compte le risque de mouvements de terrain et à protéger le patrimoine faunistique et floristique de cette entité sont à respecter.
  - **Un indice « i » identifie** les parcelles qui s'inscrivent dans les enveloppes réglementaires du zonage du PPRi Val de Tours – Val de Luynes. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi Val de Tours – Val de Luynes doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) : la règle la plus contraignante s'applique.

Les objectifs des dispositions réglementaires : maintenir la mixité fonctionnelle du centre-bourg et conserver les composantes de la forme urbaine : densité, implantations, hauteur, formes architecturales et préserver la qualité architecturale qui concourent à la grande qualité du Pont de Bresme, du Quai de Loire et du Vieux Bourg.

20

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

##### UA1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

##### UA2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- pour les abris de jardin d'avoir une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Et sous réserve **au sein du secteur UAc**, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la préservation de l'urbanisation ancienne de coteau (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

ne sont admis, **dans le reste de la zone UA**, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1.

UA3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- **Volumétrie et implantation des constructions**

UA4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

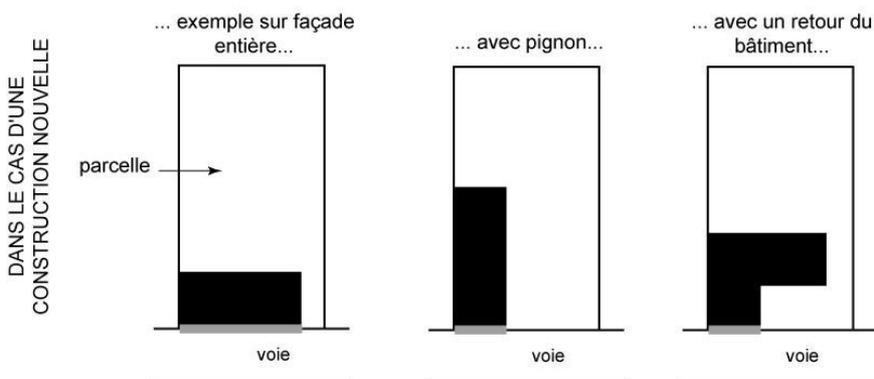
Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, **les constructions doivent s'implanter pour marquer une continuité visuelle bâtie** :

- soit à l'alignement dans la continuité visuelle du bâti existant,
- soit en retrait lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue.

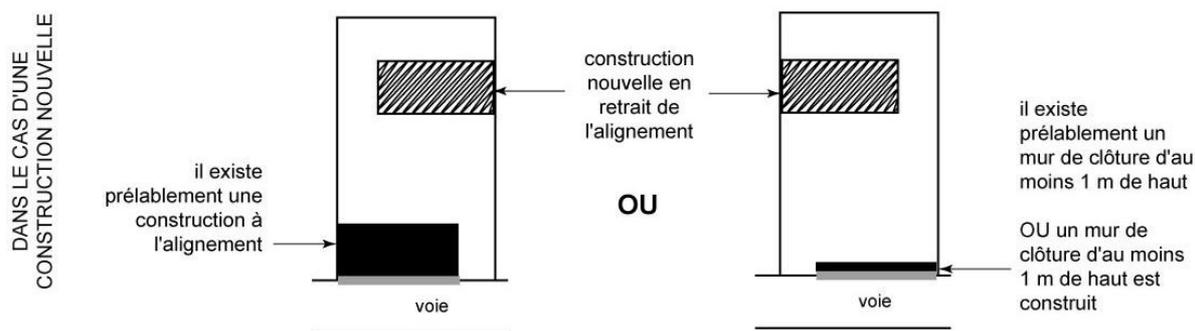
Schéma illustratif

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
(expression de la règle générale)

**Implantation à l'alignement de la voie...**



**Illustration d'un des cas où un retrait peut être autorisé :**



Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles, dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité (topographie, circulation, lutte contre l'incendie...),
- pour la construction d'une annexe à l'habitation,
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de constructions réalisées sur un terrain par un même pétitionnaire, si le projet architectural le justifie.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension sera alors réalisée en continuité du bâti existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

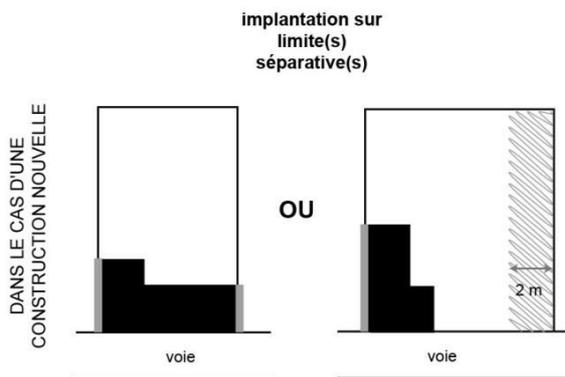
#### UA5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser l'intimité des parcelles dans les secteurs denses, tout en permettant une densification des tissus urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative (façade entière, pignon, retour de construction). Lorsque la construction n'est pas implantée sur deux limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 m par rapport à cette limite.

##### Schéma illustratif :

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
(expression de la règle)



22

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### UA6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé en dehors des secteurs indiqués « i » au sein desquels le règlement du PPRi peut limiter l'emprise au sol.

#### UA7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage.

**Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée et un comble (R+1+C), avec une hauteur de rez-de-chaussée comprise entre 3 et 4 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, ou extension d'une construction existante de plus grande hauteur. La hauteur maximale sera alors celle du bâti existant.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UA8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### UA7-8 – 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les constructions annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

La hauteur maximale des clôtures est calculée sur la base du terrain naturel du terrain faisant l'objet des travaux.

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis dans l'introduction générale). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une réinterprétation contemporaine des constantes de l'architecture locale et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

**Rappel : au sein des secteurs indicés « i », le règlement du PPRi Val de Tours – Val de Luynes s'applique : la règle la plus contraignante entre les deux documents s'impose.**

#### UA8 – 2 Les règles

---

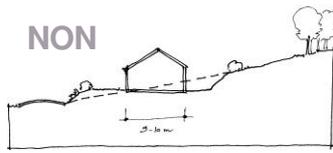
##### **Adaptation au sol**

- *Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.*

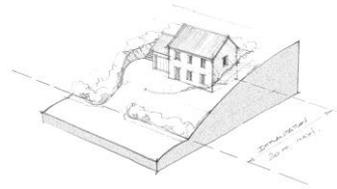
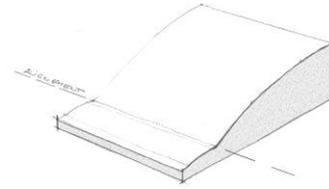
*Schémas à titre illustratif, source : Bruno DOQUOC, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne*

---

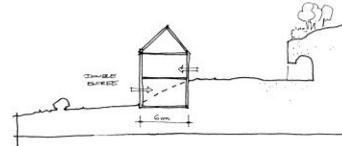
**Terrain constructible  
en pente régulière**



*Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle*

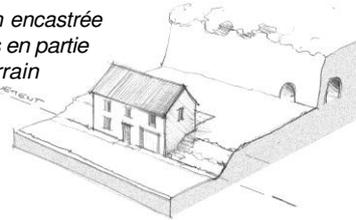
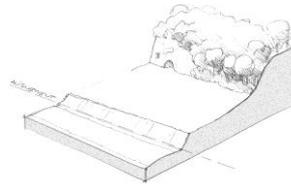


*Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1<sup>er</sup> étage*



**Terrain constructible surélevé**

*Construction encastrée dans le talus en partie avant du terrain*

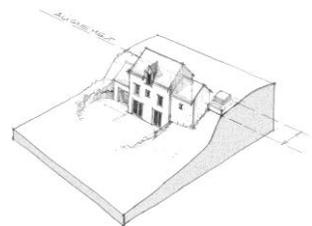
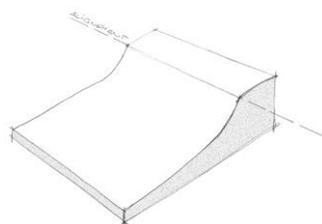


**OU**

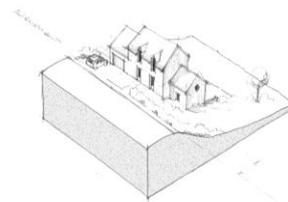


*Construction rase dans la partie arrière du terrain*

**Terrain en forte pente descendante**



S



*Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin*

**Les façades**

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des constructions environnantes et tenir compte du caractère patrimonial de la zone.

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
  - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
  - pour les habitations dont l'ossature est en bois, et ce sans nécessaire association avec d'autres matériaux,
  - pour les extensions de constructions existantes,
  - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
  - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
  - Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
  - La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants seraient horizontale.

---

#### Les toitures

- Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être minimum de 40° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
  - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
  - pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- La pente générales des annexes accolées ou non à la construction principale, des appentis et des vérandas devra être comprise entre 15° et 40°.
- Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 70 tuiles au m<sup>2</sup>, ou en matériaux d'aspect strictement identique aux tuiles et aux ardoises précédemment citées.
- Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

---

#### Les lucarnes et châssis de toiture

- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture et des façades.
- Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

---

**Les ouvertures et menuiseries**

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée. *Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.*
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

---

**Les clôtures**

- Les murs traditionnels doivent être préservés, y compris dans les secteurs indicés « i ».
- S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...), sauf pour les secteurs indicés « i » qui doivent respecter le règlement du PPRi Val de Tours – Val de Luynes.
- Si une clôture est réalisée, en dehors des secteurs « i », elle doit être constituée par :
  - Un mur bahut surmonté d'une grille
  - Un mur plein en maçonnerie traditionnelle.
  - Pour les limites séparatives, la clôture pourra être composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites en dehors des haies de charmilles.
- Pour le secteur UAc : La hauteur maximale est fixée à 2,00 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative.
- Pour le secteur UA : La hauteur maximale est fixée à 1,00 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative.
- Pour les secteurs indicés « i », les clôtures nouvelles doivent respecter le règlement du PPRi Val de Tours – Val de Luynes.

---

**Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables**

- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :
  - Implantation sur les toitures secondaires ou sur les dépendances (implantation interdite sur les toitures des constructions principales), avec une implantation privilégiée en partie basse
  - Mise en œuvre *devra* respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

- 
- Recherche de regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture
  - Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.
  - Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

---

**Vérandas, abris de piscine**

- Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.
- L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

---

**Abris de jardin**

- Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

#### UA9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

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

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

#### UA10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

#### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

### CARACTERE DE LA ZONE

- ⇒ zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions du plateau, de la continuité du Vieux-Bourg et de la Queue de Merluce, au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée.
  - **Un indice « i » identifie** les parcelles qui s'inscrivent dans les enveloppes règlementaires du zonage du PPRI Val de Tours – Val de Luynes. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions règlementaires du PPRI Val de Tours – Val de Luynes doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRI en pièces annexes du dossier de PLU) : la règle la plus contraignante s'applique.

Les objectifs des dispositions règlementaires : favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

#### UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- pour les abris de jardin d'avoir une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ne sont admis, dans l'ensemble de la zone UB, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.

#### UB3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

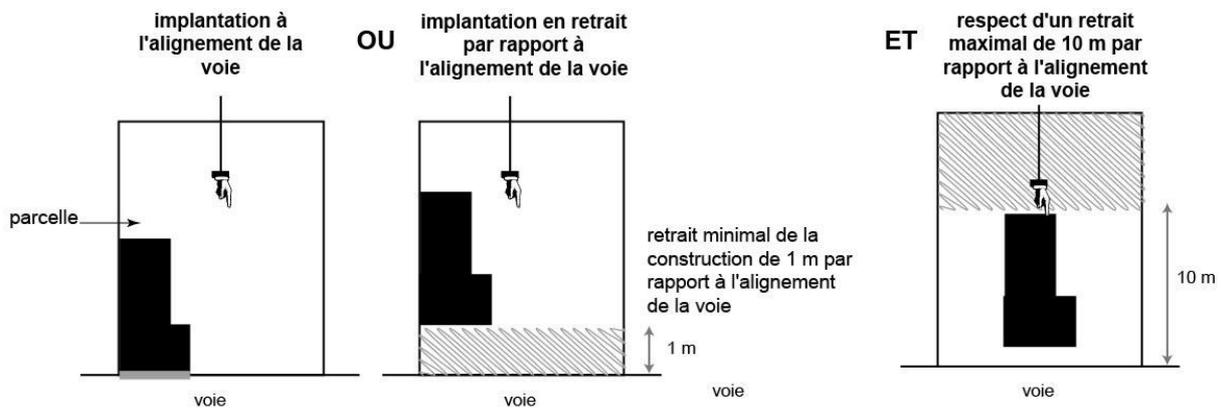
- **Volumétrie et implantation des constructions**

## UB4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, **les constructions** (façade entière, pignon, un retour de la construction, un point d'accroche) **doivent s'implanter pour permettre une évolutivité de l'utilisation de la parcelle :**

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à la voie,
- en respectant un retrait maximal de 10 mètres.

Schéma illustratif :



Des implantations différentes seront autorisées :

- **uniquement** en cas de construction d'annexes à l'habitation ou pour les constructions existantes, afin de permettre l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant ;
- dans les cas où une construction, même principale, serait située sur une parcelle en partie comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val de Loire Val de Luynes (PPRI). Alors, il est possible d'implanter la construction au-delà du retrait maximal de 10m si cela est de nature à sortir la construction du périmètre du PPRI. En cas de division parcellaire, cette dérogation ne s'applique que pour la parcelle restant en partie comprise dans le périmètre du PPRI.

Dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée des Terres Noires (voir l'annexe 062), les annexes à l'habitation, à l'exception des abris de jardin, doivent s'implanter à l'alignement des voies.

En zone UB, le long du chemin de la Maurière, les constructions et leurs annexes, y compris les abris de jardin, doivent s'implanter en retrait avec un recul minimum de 5 mètres à la voie tout en respectant un retrait maximal de 10 mètres.

29

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## UB5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

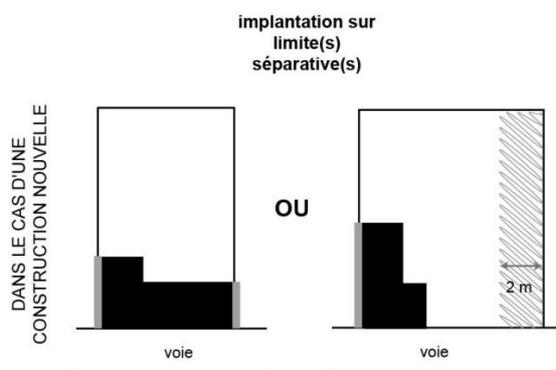
L'implantation des constructions doit favoriser l'intimité des parcelles dans les secteurs denses et l'application des principes du bioclimatisme, tout en permettant une densification des tissus urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ou avec au moins un élément de façade de la construction à la limite séparative (façade entière, pignon, un retour de la construction)
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

### Schéma illustratif :

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
(expression de la règle)



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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### UB6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

**Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée et un comble (R+1+C), avec une hauteur de rez-de-chaussée comprise entre 3 et 4 mètres par rapport à l'égout.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, ou extension d'une construction existante de plus grande hauteur. La hauteur maximale sera alors celle du bâti existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessous, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle de la construction existante.

#### UB7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

30

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### UB8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### UB8 – 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les constructions annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un

parement ou un enduit.

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

La hauteur maximale des clôtures est calculée sur la base du terrain naturel du terrain faisant l'objet des travaux.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis dans l'introduction générale). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, Les projets faisant l'objet d'une réinterprétation contemporaine des constantes de l'architecture locale et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

Rappel : au sein des secteurs indicés « i », le règlement du PPRi Val de Tours – Val de Luynes s’applique : la règle la plus contraignante entre les deux documents s’impose.

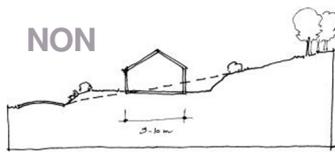
UB8 – 2 Les règles

**Adaptation au sol**

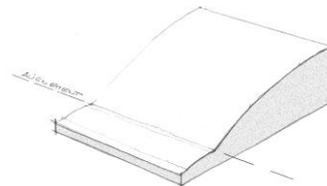
- Sous condition de pouvoir assurer l’accessibilité des constructions, ces dernières doivent s’adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Schémas à titre illustratif, source : Bruno DOQUOC, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne

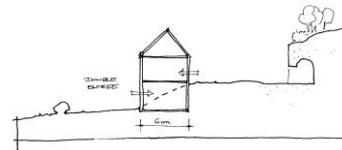
**Terrain constructible en pente régulière**



Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle

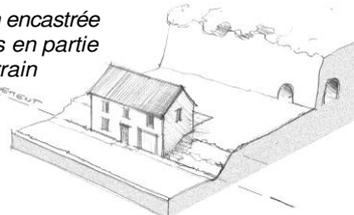
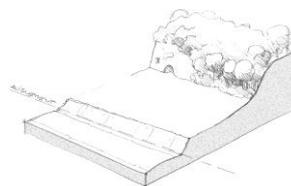


Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1<sup>er</sup> étage



**Terrain constructible surélevé**

Construction encastrée dans le talus en partie avant du terrain



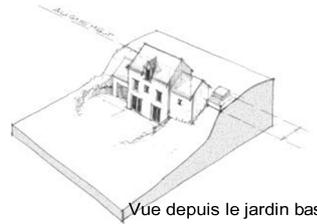
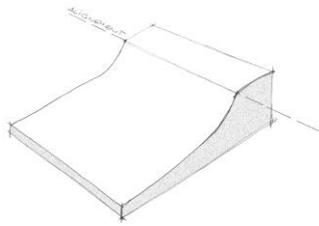
OU

Construction sur la terrasse dans la partie arrière du terrain

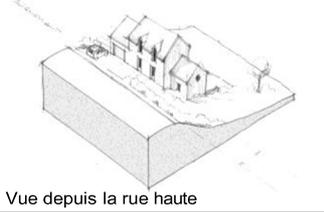


---

### **Terrain en forte pente descendante**



*Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin*



---

### **Les façades**

- *Les matériaux et coloris utilisés doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.*
- *Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.*
- *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 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 ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.*
- *Les bardages bois sont autorisés. Ils pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.*
- *La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.*

---

### **Les toitures**

- *Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.*
- *Pour les autres cas, les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être minimum de 40° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :*
  - *pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume ;*

- 
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ;
  - pour les appentis et vérandas ;
  - pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

- Pour les constructions traditionnelles, le choix des matériaux de couverture sera effectué selon la dominante locale.

---

#### **Les ouvertures et menuiseries**

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée. ~~Les menuiseries peuvent conserver toutefois un aspect couleur bois, sans recevoir de vernis ou de lasure brillants.~~  
*Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.*
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

---

#### **Les lucarnes et châssis de toiture**

- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.
- Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

---

#### **Les clôtures**

- Les murs traditionnels doivent être préservés, y compris dans les secteurs indicés « i ».
- Si une clôture est édifée sur rue, en dehors des secteurs indicés « i », elle doit faire l'objet d'un traitement qualitatif, en harmonie avec les matériaux de composition des façades et les couleurs des menuiseries. Celle-ci doit être constituée :
  - Soit par des haies d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites en dehors des charmilles.
  - Soit par des murs
  - Soit par des grilles / grillages doublés ou non d'une haie
  - Soit par tout autre dispositif ajouré avec ou sans mur bahut.
- La hauteur maximale est fixée à 1,50 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les secteurs indicés « i » les clôtures doivent respecter le règlement du PPRi Val de Tours – Val de Luynes.</li> <li>• Dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté des Terres Noires (voir l'annexe 062), si une clôture est réalisée, elle doit faire l'objet d'un traitement qualitatif, en harmonie avec les matériaux de composition des façades et les couleurs des menuiseries. Celle-ci doit être constituée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par des haies non monospécifiques à l'exception des haies de charmilles</li> <li>- Soit par des grilles / grillages doublé(e)s de haies non monospécifiques à l'exception des haies de charmilles.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas être localisé dans une perspective monumentale.</li> <li>- Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.</li> <li>- Recherche de regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion</li> <li>Recherche de regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.</li> <li>- Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.</li> </ul> </li> <li>• Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</li> </ul>
<b>Vérandas, abris de piscine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</li> <li>• L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.</li> </ul>
<b>Abris de jardin</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.</li> </ul>

## UB9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

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

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

## UB10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

Dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée des Terres Noires (voir annexe 062), les places de stationnements de 5 mètres sur 5 implantées à l'alignement de voies doivent être conservées ou restituées. Elles ne peuvent être closes. Elles peuvent en revanche être couvertes d'un dispositif léger (pergola par exemple) à condition qu'il soit support d'installations permettant la production d'énergies renouvelables.

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée prioritairement à l'accueil d'équipements dans le domaine des sports, des loisirs, de la culture, de l'enseignement...

- ⇒ **UE** : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant au pôle d'équipement principal de la commune situé sur le Pont de Bresme (mairie, écoles, bibliothèque, salle polyvalente, futur city-stade ...). Cette zone englobe ~~une habitation~~ quelques habitations.

Les objectifs des dispositions règlementaires : permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article UE-2.

#### UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics en dehors des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'augmentation de la surface de plancher ;
- la construction d'annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère. ;
- les parcs de stationnement ;
- 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...).

#### UE3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **Volumétrie et implantation des constructions**

#### UE4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, **les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

## UE5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser l'**optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

## UE6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non règlement.

## UE7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

## UE8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### UE8 – 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les constructions annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

La hauteur maximale des clôtures est calculée sur la base du terrain naturel du terrain faisant l'objet des travaux.

### UE8 – 2 Les règles

---

#### Adaptation au sol

- *Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines.*

---

#### Les façades

##### **Pour les constructions d'habitations existantes :**

- *Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.*
- *Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :*
  - *pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,*
  - *pour les habitations dont l'ossature est en bois et ce sans nécessaire association avec d'autres matériaux,*
  - *pour les extensions de constructions existantes,*
  - *pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),*
  - *pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.*
  - *Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.*
  - *La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.*

---

**Pour les autres constructions :**

- Les matériaux de façade doivent être choisis afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, et afin de s'intégrer dans l'environnement.

---

**Les toitures****Pour les constructions d'habitations existantes :**

- Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
  - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume ou les projets de style architectural contemporain ;
  - pour les annexes accolées ou non à la construction principale ;
  - pour les appentis et vérandas ;
  - pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés d'une densité minimale de 70 tuiles au m<sup>2</sup>, ou en matériaux d'aspect strictement identique.
- Une ouverture à la modernité se traduisant par 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 vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

**Pour les autres constructions :**

- Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.
- En dehors des parties vitrées, les toitures doivent préserver un aspect sobre et une finition mat.

---

**Les ouvertures et menuiseries****Pour les constructions d'habitations existantes :**

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée.

- 
- *Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.*

*En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.*

**Pour les autres constructions :**

*Article non réglementé.*

---

**Les clôtures**

**Pour les constructions d'habitations existantes :**

- *Les murs traditionnels doivent être préservés.*
- *Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée par :*
  - *Un mur bahut surmonté d'une grille*
  - *Un mur plein en maçonnerie traditionnelle.*

*Pour les limites séparatives, la clôture pourra être composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites en dehors des haies de charmilles*

**Pour les autres constructions :**

- *Non réglementé*

---

**Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables**

- *Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne soient pas localisés dans une perspective monumentale*

**De plus, pour les constructions traditionnelles et habitations, l'installation doit respecter les règles suivantes :**

- *Implantation sur les toitures secondaires ou sur les dépendances (implantation interdite sur les toitures des constructions principales), avec une implantation privilégiée en partie basse*

**Pour toutes les constructions, les règles suivantes doivent être respectées :**

- *La mise en œuvre des panneaux solaires devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.*
  - *Recherche de regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture*
  - *Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.*
- Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.*

---

**UE9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS**

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

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

#### UE10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

#### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

**CARACTERE DE LA ZONE**

- ⇒ **UY:** La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités industrielles et artisanales de rayonnement local. Elle correspond aux zones d'activités existantes situées sur le hameau de la Queue de Merluche.

Les objectifs des dispositions règlementaires Permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles de rayonnement local.

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES****UY1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article UY-2.

**UY2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires en dehors des centres de congrès et d'exposition ;
- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics en dehors des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage\* et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas)
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère. ;
- les parcs de stationnement ;
- 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...).

**UY3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Article non réglementé.

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- **Volumétrie et implantation des constructions**

**UY4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, **les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

**UY5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions doit favoriser **l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

## UY6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

## UY7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

## UY8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### UY8 – 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les constructions annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

La hauteur maximale des clôture est calculée sur la base du terrain naturel du terrain faisant l'objet des travaux.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

### UY8 – 2 Les règles

<b>Les façades</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.</i></li><li>• <i>Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.</i></li><li>• <i>La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.</i></li><li>• <i>La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :</i></li><li>• <i>Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;</i></li><li>• <i>Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)</i></li></ul>
<b>Les toitures</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.</i></li></ul>
<b>Les ouvertures et menuiseries</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Non règlementé</i></li></ul>
<b>Les clôtures</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.</i></li><li>• <i>Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés. Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celle-ci sera obligatoirement être doublée d'une haie composée d'espèces à caractère champêtre.</i></li><li>• <i>La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 m sauf raisons de sécurité.</i></li></ul>

---

**Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables**

- *Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne soient pas localisés dans une perspective monumentale*
  - *Leur Implantation doit être faite dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.*
  - *Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.*
- 

**UY9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS****Dispositions applicables aux espaces non bâtis**

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

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

**Dispositions applicables aux aires de stockage :**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

**UY10 - STATIONNEMENT**

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

# TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

- ⇒ zones à urbaniser à vocation mixte (habitat, équipements, activités, services) correspondant au secteur du territoire destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme situé entre la ZAC des Terres Noires et le lotissement des Terres Rouges. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les objectifs des dispositions réglementaires : répondre aux besoins en constructions à court terme, favoriser la mixité sociale et la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### 1AU1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

43

#### 1AU2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- pour les abris de jardin d'avoir une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

ne sont admis, dans l'ensemble de la zone 1AU, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article 1AU1.

#### 1AU3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

#### 1AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments devront respecter les éléments qui contribuent à la valeur universelle du Val de Loire UNESCO sur le territoire.

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, **les constructions** (façade entière, pignon, un retour de la construction, un point d'accroche) **doivent s'implanter pour permettre une évolutivité de l'utilisation de la parcelle :**

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à la voie,
- en respectant un retrait maximal de 10 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement en cas de construction d'annexes à l'habitation ou pour les constructions existantes, afin de permettre l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### 1AU5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments devront respecter les éléments qui contribuent à la valeur universelle du Val de Loire UNESCO sur le territoire.

L'implantation des constructions doit favoriser l'intimité des parcelles dans les secteurs denses, tout en permettant une densification des tissus urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ou avec au moins un élément de façade de la construction à la limite séparative (façade entière, pignon, un retour de la construction, un point d'accroche)
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### 1AU6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments devront respecter les éléments qui contribuent à la valeur universelle du Val de Loire UNESCO sur le territoire.

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

**Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée et un comble (R+1+C), avec une hauteur de rez-de-chaussée comprise entre 3 et 4 mètres.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, ou extension d'une construction existante de plus grande hauteur. La hauteur maximale sera alors celle du bâti existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessous, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle de la construction existante.

#### 1AU7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## 1AU8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1AU8 – 1 Généralités

Les bâtiments devront respecter les éléments qui contribuent à la valeur universelle du Val de Loire UNESCO sur le territoire.

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les constructions annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

La hauteur maximale des clôtures est calculée sur la base du terrain naturel du terrain faisant l'objet des travaux.

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

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis dans l'introduction générale). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une réinterprétation contemporaine des constantes de l'architecture locale et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

### 1AU8 – 2 Les règles

---

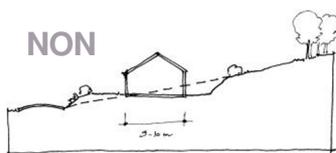
#### Adaptation au sol

- *Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.*

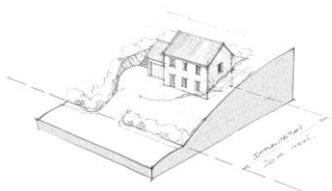
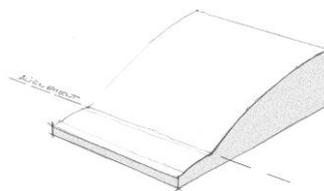
*Schémas à titre illustratif, source : Bruno DOQUOC, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne*

---

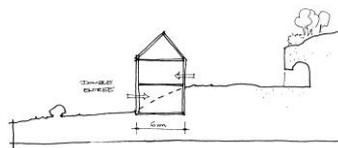
**Terrain constructible  
en pente régulière**



Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle

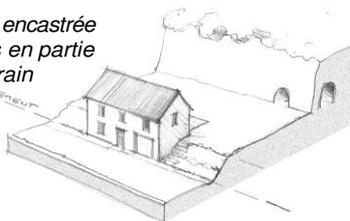
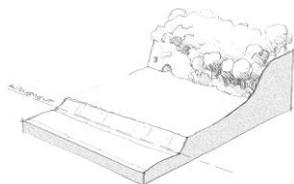


Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1<sup>er</sup> étage



**Terrain constructible surélevé**

Construction encastrée dans le talus en partie avant du terrain

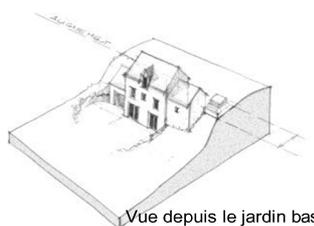
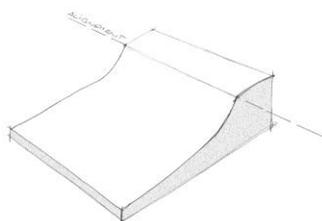


**OU**

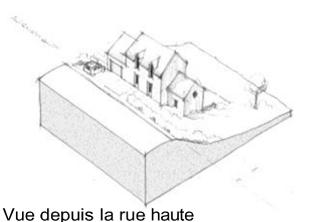


Construction sur la terrasse dans la partie arrière du terrain

**Terrain en forte pente descendante**



Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin



**Les façades**

- Les matériaux et coloris utilisés doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

- Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- 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 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 ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois sont autorisés. Ils pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
- La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants seraient horizontale.

---

#### **Les toitures**

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.
- Pour les autres cas, les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être minimum de 40° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
  - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume ;
  - pour les annexes accolées ou non à la construction principale ;
  - pour les appentis et vérandas ;
  - pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Pour les constructions traditionnelles, le choix des matériaux de couverture sera effectué selon la dominante locale.

---

#### **Les ouvertures et menuiseries**

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige....

---

En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée. **Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.**

Les menuiseries peuvent conserver toutefois un aspect couleur bois, sans recevoir de vernis ou de lasure brillant.

- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

---

#### **Les lucarnes et châssis de toiture**

- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.
- Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

---

#### **Les clôtures**

- Les murs traditionnels doivent être préservés.
- Si une clôture est édifiée sur rue, elle doit faire l'objet d'un traitement qualitatif, en harmonie avec les matériaux de composition des façades et les couleurs des menuiseries. Celle-ci doit être constituée :
  - Soit par des haies
  - Soit par des murs
  - Soit par des grilles / grillages
  - Soit par tout autre dispositif ajouré avec ou sans mur bahut.
- La hauteur maximale est fixée à 1,50 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative.

---

#### **Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables**

- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :
  - Ne pas être localisé dans une perspective monumentale.
  - Mise en œuvre devra respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.
  - Recherche de regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture
  - Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.
- Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

---

#### **Vérandas, abris de piscine**

- Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.
- L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

---

#### **Abris de jardin**

- Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

#### 1AU9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

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

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

#### 1AU10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

#### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

# TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone A comprend un sous-secteur **Ap** délimitant une entité agricole non constructible correspondant à la partie du plateau de la Croix de la Chappe située au sud du Chemin des Ruaux, afin de préserver les vues vers Tours et les coteaux de la rive gauche de la Loire, conformément à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Val de Loire qui permet à ce site paysager sensible d'être en cours de classement parmi « l'Ensemble constitué par le Château, les coteaux, les varennas, l'aqueduc et la Loire à Luynes ».

Les objectifs des dispositions réglementaires sont :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.
- ne pas porter atteinte à la VUE dans le secteur Ap

50

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### A1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article A-2.

#### A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

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

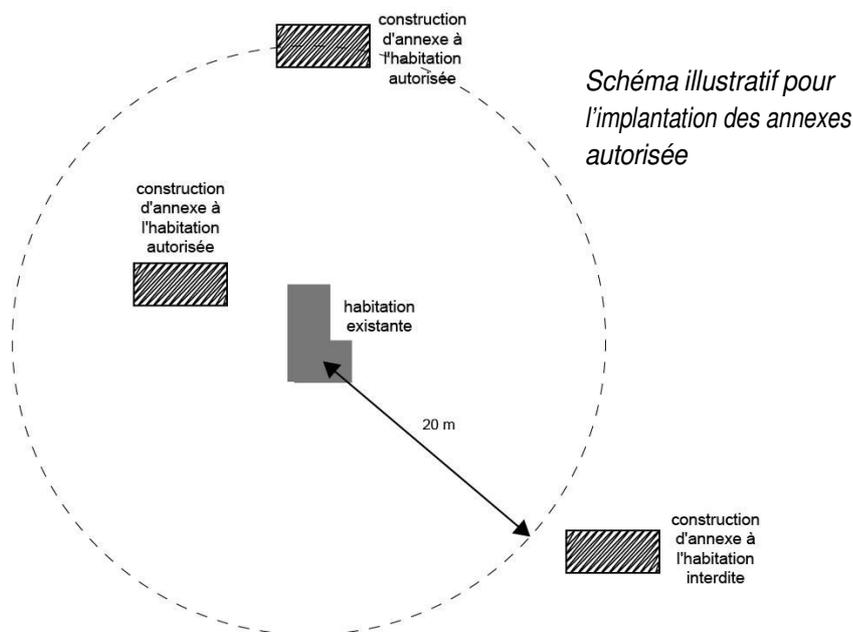
- ⇒ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

#### **- et sous réserve de ne pas porter atteinte à la VUE, sont admises, dans le secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les installations nécessaires à l'activité agricole d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> (exemple : dispositif d'irrigation) ;
- 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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), dans la mesure où ils ne peuvent pas être construits ailleurs.

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

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle ;
- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, en construction nouvelle ou changement de destination, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - ⇒ qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - ⇒ et qu'elles soient implantées à moins de 100 m de la construction la plus proche constitutive d'un site d'activité, ou d'une construction isolée, nécessitant une présence permanente sur place ;
  - ⇒ dans le cas d'un changement de destination, que la construction soit identifiée au Règlement-Document graphique ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
  - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - ⇒ et que :
    - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent document, l'augmentation d'emprise au sol soit de 40 m<sup>2</sup> au maximum ;
    - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'augmentation de la surface de plancher ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité artisanale, d'activité commerciale, de services ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
  - ⇒ que la construction soit identifiée au Règlement-Document graphique ;
  - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ⇒ pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
  - ⇒ de recevoir un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (conformément à l'art L.151-11 2° du Code de l'urbanisme).
- la construction d'annexes aux habitations (garage,...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
  - ⇒ d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
  - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation



⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> au total ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement ;
- 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...);
- La restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loge de vigne, moulin ...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local.

### A3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

### A4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, **les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

## A5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser l'**optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

## A6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **La hauteur des constructions à usage d'habitations et des bâtiments accessoires :**

La hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 6,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessous, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle de la construction existant.

### **La hauteur des autres constructions :**

La hauteur sera déterminée en fonction des nécessités techniques.

## A7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

## A8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A8 – 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les constructions annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

La hauteur maximale des clôtures est calculée sur la base du terrain naturel du terrain faisant l'objet des travaux.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,.....) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les constructions à usage agricole peuvent déroger aux règles concernant les toitures ou les ouvertures dans le cadre d'adaptations techniquement nécessaires à l'usage agricole des constructions, dans la mesure où le projet s'intègre dans son environnement.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à ces règles.

Au sein du secteur Ap, les installations et aménagements ne devront pas porter atteinte à la qualité des lieux et à la VUE.

### A8 – 2 Les règles

---

#### **Les façades**

- *Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des constructions environnantes.*

#### **Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :**

- *Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être*
-

---

soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
  - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
  - pour les habitations dont l'ossature est en bois et ce sans nécessaire association avec d'autres matériaux,
  - pour les extensions de constructions existantes,
  - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
  - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
  - Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
  - La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.

**Pour les autres constructions :**

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
- La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :
  - Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
  - Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)
  -

---

**Les toitures**

**Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :**

- Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
  - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume ou les projets de style architectural contemporain ;
  - pour les annexes accolées ou non à la construction principale ;
  - pour les appentis et vérandas ;
  - pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

- 
- Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés d'une densité minimale de 70 tuiles au m<sup>2</sup>, ou en matériaux d'aspect strictement identique.
  - Une ouverture à la modernité se traduisant par 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 vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

**Pour les autres constructions :**

- Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

---

**Les ouvertures et menuiseries**

**Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :**

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée. *Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.*

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

**Pour les autres constructions :**

Article non règlementé.

---

**Les clôtures**

Pour les constructions isolées, seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Les talus plantés,
- Les grillages doublés d'une haie vive. La maille des grillages devra être large afin de favoriser le passage de la faune (type grillage à moutons)

Pour les lieux-dits de l'Espérance et l'Arnerie, les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :

- Les murs traditionnels doivent être préservés.

- S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux...)
- Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée par :
  - un mur bahut surmonté d'une grille
  - un mur plein en maçonnerie traditionnelle
  - pour les limites séparatives, la clôture pourra être composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.
  - Un mur plein en maçonnerie traditionnelle.
  - Pour les limites séparatives, la clôture pourra être composée d'un grillage, doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale est fixée à 1,00 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative.

---

#### **Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables**

- L'installation de dispositifs valorisant les énergies renouvelables est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :
  - Ne pas être localisé dans une perspective monumentale

#### **De plus, pour les constructions traditionnelles et habitations, l'installation doit respecter les règles suivantes :**

- Implantation sur les toitures secondaires ou sur les dépendances (implantation interdite sur les toitures des constructions principales), avec une implantation privilégiée en partie basse

#### **Pour toutes les constructions, les règles suivantes doivent être respectées :**

- La mise en œuvre des panneaux solaires devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.
- Recherche de regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture
- Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.
- Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

---

#### **Vérandas, abris de piscine**

- Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.
  - L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.
- 

### **A9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS**

#### **Dispositions applicables aux espaces non bâtis**

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

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien de la biodiversité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère naturel de l'espace agricole (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

**Dispositions applicables aux aires de stockage :**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère.

**A10 - STATIONNEMENT**

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

# TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

- **zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ⇒ Le secteur **Nc**, identifiant les fronts boisés et flancs de coteaux présents en surplomb de la Vallée de la Loire, le long de la route de la Chappe et en remontant le long de la Vallée de la Bresme. Sur ces secteurs, toute construction nouvelle est interdite et des règles moins strictes que dans les EBC encadreront la gestion des boisements. De plus, des prescriptions particulières permettront les travaux et le changement de destination sur l'ensemble des sites troglodytes.
- ⇒ Le secteur **Ne**, identifiant les espaces naturels comportant des équipements publics : le théâtre de verdure, les ateliers municipaux et l'île Buda. Sur ce secteur, un assouplissement des règles est prévu afin de favoriser la gestion et l'évolution de ces équipements.
- ⇒ Le secteur **Nt**, identifiant le domaine de Beauvois, principal pôle touristique de la commune. Sur ce secteur, un assouplissement des règles est prévu afin de favoriser le développement de l'activité touristique sur place.
- ⇒ Le secteur **Ny**, identifiant l'emprise de l'activité du Carroi Jaune. Sur ce secteur, un assouplissement des règles permettra le développement de l'activité économique de l'établissement.
  - **Un indice « i » identifie** les parcelles qui s'inscrivent dans les enveloppes réglementaires du zonage du PPRi Val de Tours – Val de Luynes. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi Val de Tours – Val de Luynes doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) : la règle la plus contraignante s'applique.

Les objectifs des dispositions réglementaires sont, au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, de permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### N1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article N-2.

#### N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

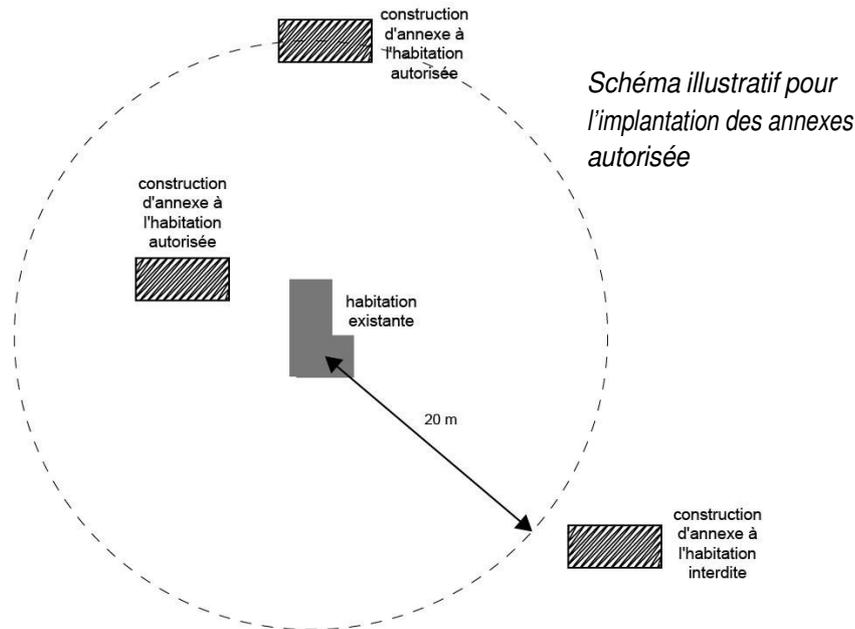
Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

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

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

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Nc, sous réserve de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- le changement de destination de constructions ou de troglodytes existant pour une destination d'habitation ou une sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- la construction d'annexes aux habitations (garage,...) (mais pas de piscine) accolées ou non aux habitations sous réserve :
  - ⇒ d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> ;
  - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;



59

- ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, troglodytes ou non, sous réserve :
  - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - ⇒ et que :
    - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent document, l'augmentation d'emprise au sol soit de 40 m<sup>2</sup> au maximum ;
    - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'augmentation de la surface de plancher ;

Ne

- sont admises, dans l'ensemble la zone Ne, hors enveloppe réglementaire du zonage du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaire à une activité de loisirs **nécessitant la proximité immédiate de l'eau** ;
- Les structures provisoires à usage de loisirs, tourisme et activités commerciales qui leur sont directement liées ;

- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable et ne pas créer de remblais ;
- 

**sont admises, dans la zone Ne1, située dans l'enveloppe réglementaire du zonage du PPRi, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics en dehors des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...) ;
- **Sous réserve des prescriptions du PPRi, les installations liées ou nécessaires au fonctionnement des activités de sports, de loisirs et de tourisme dont notamment les structures légères d'accueil d'activités commerciales associées aux loisirs et tourisme...**

**- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nt, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
    - Que l'augmentation de l'emprise au sol de l'ensemble des extensions autorisées ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du présent PLU ;
    - Qu'elle n'entrave pas le développement des activités existantes sur le site ;
    - Que l'extension soit réalisée dans le respect des volumes et des matériaux de la construction d'origine ;
  - Habitations légères de loisir, d'une superficie limitée à 40 m<sup>2</sup>
  - Le changement de destination de constructions existantes, pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique ;
  - La destruction de construction non identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et la reconstruction d'une construction à destination d'hébergement touristique ou à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de l'emprise de la construction détruite ;
- 60
- les constructions et installations d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...) ;
  - les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
  - Les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

**- sont admises, dans l'ensemble de la zone Ny, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

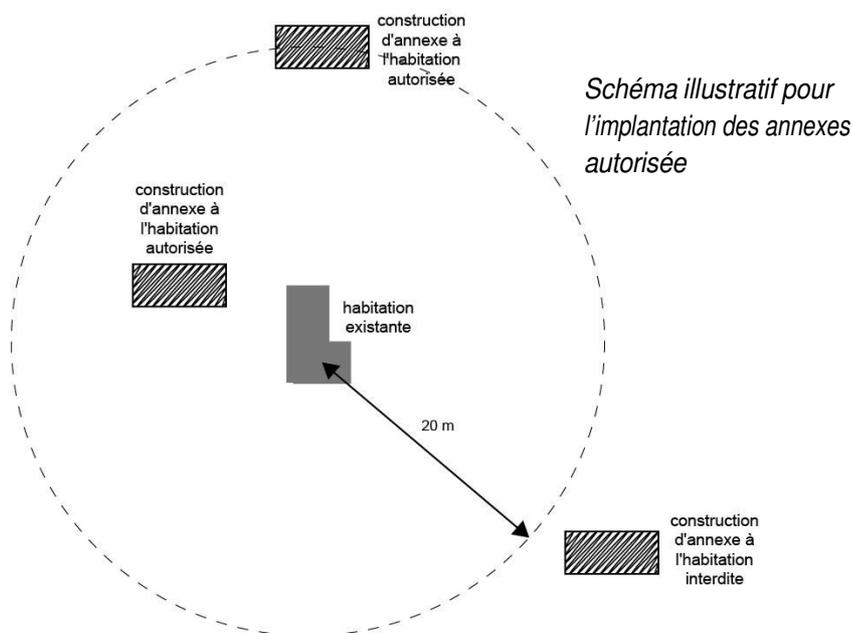
- Pour les constructions existantes, de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - au changement de destination ;
  - à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
  - à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (augmentation par extension de construction existante ou création de nouvelle construction ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
  - à une surélévation.

**- sont admises, dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
  - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - ⇒ et que :
    - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent document, l'augmentation d'emprise au sol soit de 40 m<sup>2</sup> au

maximum ;

- pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'augmentation de la surface de plancher ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité artisanale, d'activité commerciale, de services ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
  - ⇒ que la construction soit identifiée au Règlement-Document graphique ;
  - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ⇒ pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
  - ⇒ de recevoir un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) lors de l'instruction de la demande de changement de destination (conformément à l'art L.151-11 2° du Code de l'urbanisme).
- la construction d'annexes aux habitations (garage,...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
  - ⇒ d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée ;
  - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;



- ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> au total ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement ;
- 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...) ;

- La restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loge de vigne, moulin ...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local.

### N3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **Volumétrie et implantation des constructions**

### N4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, **les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

### N5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser **l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

### N6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### **Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :**

La hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 6,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessous, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle de la construction existante.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2 mètres.

#### **La hauteur des autres constructions :**

La hauteur sera déterminée en fonction des nécessités techniques.

### N8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### N8 – 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les constructions annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

La hauteur maximale des clôtures est calculée sur la base du terrain naturel du terrain faisant l'objet des travaux.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les constructions à usage forestier peuvent déroger aux règles concernant les toitures ou les ouvertures dans le cadre d'adaptations techniquement nécessaires à l'usage forestier des constructions, dans la mesure où le projet s'intègre dans son environnement.

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à ces règles.

**Les façades**

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des constructions environnantes.

**Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :**

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
  - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
  - pour les habitations dont l'ossature est en bois et ce sans nécessaire association avec d'autres matériaux,
  - pour les extensions de constructions existantes,
  - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
  - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
  - Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
  - La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.

**Pour les autres constructions :**

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
- La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :
  - Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
  - Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)

**Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :**

- Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
  - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume ou les projets de style architectural contemporain ;
  - pour les annexes accolées ou non à la construction principale ;
  - pour les appentis et vérandas ;
  - pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés d'une densité minimale de 70 tuiles au m<sup>2</sup>, ou en matériaux d'aspect strictement identique.
- Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

**Pour les autres constructions :**

- Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

**Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :**

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée.

*En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.*

**Pour les autres constructions :**

*Article non réglementé.*

---

**Les clôtures**

- *Les murs traditionnels existants doivent être préservés.*
- *Pour les constructions isolées, seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :*
  - *Les talus plantés,*
  - *Les grillages doublés d'une haie vive, (sauf interdiction liée aux règles du PPRi). La maille des grillages devra être marte afin de favoriser le passage de la faune (type grillage à moutons)*
  - *Pour le secteur Nc, les clôtures devront prendre en compte la topographie.*

---

**Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables**

- *L'installation de dispositifs valorisant les énergies renouvelables est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :*
  - *Ne pas être localisé dans une perspective monumentale*

**De plus, pour les constructions traditionnelles et habitations, l'installation doit respecter les règles suivantes :**

- *Implantation sur les toitures secondaires ou sur les dépendances (implantation interdite sur les toitures des constructions principales), avec une implantation privilégiée en partie basse*

**Pour toutes les constructions, les règles suivantes doivent être respectées :**

- *La mise en œuvre des panneaux solaires devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.*
- *Recherche de regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture*
- *Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.*
- *Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.*

65

---

**Vérandas, abris de piscine**

- *Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.*
- *L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.*

---

**N9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS****Dispositions applicables aux espaces non bâtis**

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

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien de la biodiversité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère naturel de l'espace agricole (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

**Dispositions applicables aux aires de stockage :**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère.

**N10 - STATIONNEMENT**

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.