



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## Commune de SAINT MARTIN LE BEAU Département d'Indre et Loire

### 4.1- REGLEMENT ECRIT

PLU arrêté par délibération du Conseil  
Communautaire du

PLU approuvé par délibération du Conseil  
Communautaire du

urbago ●  
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan  
49630 CORNE/LOIRE AUTHION  
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

4.1



# SOMMAIRE

<b>Titre I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----</b>	<b>3</b>
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme -----	4
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols -----	4
Article 3	Division du territoire en zones -----	5
Article 4	Adaptations mineures -----	9
<i>LEXIQUE</i>	-----	10
<b>Titre II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----</b>	<b>13</b>
Zone UAz	-----	14
Zone UB	-----	31
Zone UC	-----	47
Zone UE	-----	56
<b>Titre III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -----</b>	<b>63</b>
Zone 1AU	-----	64
Zone 2 AU	-----	68
<b>Titre IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----</b>	<b>70</b>
Zone A	-----	71
<b>Titre V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -----</b>	<b>91</b>
Zone N	-----	92

# COMMUNE DE SAINT MARTIN LE BEAU

## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD  
DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A  
L'OCCUPATION DES SOLS

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES

## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT MARTIN LE BEAU.

## ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

---

2.1 Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles R.111-1/ L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme.

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du Plu conformément aux dispositions des articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.151-52 et 53 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

2.2 Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.104.3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux
- L.111-6 à L.111-8 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

2.3 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2.4 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

Les lotissements dotés de leur propre règlement sont les suivants :

- lotissement LES SABLONS n°372250910001 accordé le 16 AVRIL 2009
- lotissement du GROS BUISSON n°372250910002 accordé le 22 mars 2010
- lotissement GENTY ATOUT TERRAIN n°372250910003 accordé le 22 mars 2010
- lotissement LA BRETAICHE n°0372251110001 accordé le 03 juillet 2011
- lotissement LE GROS BUISSON (2) accordé le 24.7.2017
- lotissement LE CARROIR TAUPIN accordé le 22.12.2017

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

2.5 Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus 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, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles de la région Centre.

---

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

- zones urbaines dites < zones U > dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites < zones AU >, secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite < zones A > destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites < zones N >.

➔ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- UAz Zone urbaine centrale ancienne mixte d'habitat, d'équipements d'activités commerciales, artisanales et tertiaires ; elle est soumise au risque de mouvement de terrain
- UAj Zone urbaine centrale ancienne inconstructible, correspondant à des jardins et parcs situés sur les arrières de la voie ferrée
- UB Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat. Elle comprend les secteurs suivants :  
UBz soumis au risque de mouvement de terrain
- UC Zone urbaine à vocation économique. Elle comprend le secteur suivant :
- UCi Soumis au risque d'inondation
- UE Zone urbaine à destination des activités et équipements scolaires, culturels et/ou sportifs

→ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

1AU Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme. Elle comprend les secteurs :

1AUM à vocation mixte de commerces, d'équipements publics scolaires, culturels et/ou sportifs, et/ou de logements

2AU Zone destinée à l'urbanisation future à long terme, comprenant le secteur suivant :

2AUh à vocation principale résidentielle dominante

2AUM à vocation mixte de commerces, d'équipements publics scolaires, culturels et/ou sportifs, et/ou de logements

→ La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est composée de :

A Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole et viticole. Elle comprend les secteurs suivants :

AC consacré aux activités économiques diffuses

AEi correspondant aux activités et équipements culturels et/ou sportifs soumis au risque d'inondation

AGi correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et soumis au risque d'inondation

Ai zone agricole soumise au risque d'inondation

AJi correspondant à la protection des jardins familiaux, soumis au risque d'inondation

AM correspondant aux richesses agronomiques liées au potentiel maraicher

AMa correspondant à une mixité bâtie comprenant des activités maraichères, et des tiers, dotée d'une capacité conditionnée d'évolution

AMa-i correspondant à une mixité bâtie comprenant des activités maraichères, et des tiers, dotée d'une capacité conditionnée d'évolution et soumis au risque d'inondation

AP correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, dont la capacité d'évolution est limitée

AV de protection des potentiels viticoles – zone AOC -.

AZ zone agricole soumise au risque de mouvement de terrain

- La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :
- N Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elle comprend les secteurs :
  - Na Secteur de taille et de capacité limitée correspondant à une activité équestre et à l'élevage équin
  - Ne Secteur de taille et de capacité limitée correspondant à des activités de sports, et/ou de loisirs
  - Ni zone naturelle soumise au risque d'inondation
  - Nl correspondant à l'accueil des activités de plein air, à vocation de sports, tourisme et/ou loisirs
  - Nli correspondant à l'accueil des activités de plein air, à vocation de sports, tourisme et/ou loisirs, soumis au risque d'inondation
  - Npi correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, de capacité limitée d'évolution, et soumis au risque d'inondation

3.2 Les documents graphiques comportent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé ci-dessous en référence aux éléments repérés dans le zonage

Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et L.151-23 du CU – éléments paysagers naturels (étang, butte, arbres isolés, gouffre, source, grottes, etc) :

Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...); dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – jardins, parcs, clos et bois :



Toute modification du clos, jardins, parc ou du bois doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.

Les extensions et/ ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin ou clos et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.

Les murs doivent être préservés et entretenus. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...); dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – bâtiments remarquables (châteaux, moulins, église, gare, pigeonniers, demeures, etc.) :

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Toute modification du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.

La surélévation des toitures est interdite.

Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – édicules (loges, lavoirs, puits, cabanes, porches, < bouteille >, etc.) :

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Toute modification d'un édicule doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement ou travaux effectués sur l'élément remarquable doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux, volumes, ouvertures).

- Le risque de mouvements de terrains dus au retrait et gonflement des argiles affecte une partie du territoire communal de SAINT MARTIN LE BEAU. Ce risque doit être pris en compte par les constructeurs d'ouvrage qui doivent respecter les obligations et normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (art. 1792

du code civil, art. L 111-13 du code de la construction et de l'habitat) afin d'en limiter les conséquences.

- Le risque d'inondation lié à la rupture de barrage de l'étang du Battereau et des étangs annexes – extrait Etude Artelia
- 

La présence de l'étang est liée à l'implantation d'un barrage en travers d'un talweg naturel des eaux de ruissellement. L'étang est par voie de fait l'exutoire naturel d'une partie des eaux de pluie du bourg de la commune.

Il convient de préciser que cet étang artificiel est une propriété privée.

#### NOTION D'ONDE DE SUBMERSION

La rupture du barrage est identifiée comme un risque potentiel en raison des méconnaissances et des fragilités décelées dans la composition de la digue, susceptible d'entraîner une propagation d'une onde de submersion en aval de l'ouvrage, surplombant une partie du bourg ancien de St Martin.

Dès lors, cette onde de submersion a fait l'objet d'une simulation cartographique reportée sur le plan de zonage.

Le présent règlement assortit cette zone inondable de prescriptions visant à limiter l'occupation humaine à titre préventif.

#### ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

---

4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## LEXIQUE

Les définitions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement et viennent en complément du lexique national d'urbanisme :

**Clôture** : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Les dispositions définies dans ce présent règlement ne concernent que les clôtures de façade sur rue. Les clôtures en limites séparatives sont réglementées par le Code Civil

**Coefficient d'imperméabilisation** : il comprend les surfaces imperméables des toitures, des terrasses, des parkings et des circulations imperméabilisées, par rapport à la surface globale d'une opération (lot ou ilot).

**Combles** : partie supérieure d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte ; il s'agit du volume compris entre le dernier étage et le toit.

**Emprise bâtie / emprise au sol** : superficie au sol occupée par la projection verticale des bâtiments (y compris les débords et saillies des constructions, types balcons, oriels, etc.) et les constructions ou parties de constructions dépassant de 60cm le sol existant avant travaux.

**Habitation** : Cette destination comprend :

**Le logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination < hébergement >. La sous destination < Logement > recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs

**L'hébergement** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyer avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie

**Hébergement hôtelier** : Cette désignation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de < kitchenettes >.

Les résidences < services > ou < étudiantes >, destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

**Bureaux (services - activités tertiaires) :** Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).

**Commerce :** Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits, de prestations techniques ou de restauration de services. Ils sont accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.

**Artisanat :** Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

**Industrie :** Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

**Entrepôt :** Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.

**Bâtiments agricoles :** l'exploitation agricole s'entend comme des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement, gîtes...).

– Constructions d'intérêt collectif : Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, élémentaire, secondaire ou supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs).

Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics : en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

# COMMUNE DE SAINT MARTIN LE BEAU

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UB

ZONE UC

ZONE UE

## ZONE UAZ

La zone UAZ est une zone agglomérée dense, prioritairement affectée à l'habitat, mais accueillant également des activités commerciales, de services, artisanales, et des équipements, complément normal de cet habitat. Elle correspond au bourg-centre de St Martin, à la partie ancienne de l'extension de la Molardière et au village de Cangé.

Elle se caractérise par :

- son bâti construit en général en continu et à l'alignement,
- la présence d'édifices anciens,
- l'existence d'équipements au caractère structurant (Mairie, Poste).

Sa structure urbaine se définit par sa densité résultant :

- d'une élévation significative du bâti (rez-de-chaussée + 1 ou 2 étages et combles),
- d'un caractère minéral dominant, marqué par la continuité minérale sur rue composée par les façades, annexes et murs de clôture.

Le vocabulaire architectural appartient au mode traditionnel ligérien. Sa cohérence participe à affirmer l'identité du village de St Martin et celui de Cangé : pente de toit, couvertures en ardoises et/ou en petites tuiles du pays, lucarnes à deux ou trois pentes, parements, jambages et modénatures en tuffeau, enduit de chaux.

Enfin, le registre des murs de clôture - leur hauteur et leur matériau uniforme de construction - assure l'homogénéité de cette zone et modèle une unité urbaine ancienne caractéristique de la Touraine.

Il convient de mentionner la présence des périmètres et éléments suivants :

- périmètres monuments historiques
- les éléments remarquables du paysage - parc public – protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En raison de la présence de zones sous cavées connues ou non encore connues à la date d'opposabilité du document et, des risques de mouvement de terrain, tout pétitionnaire devra vérifier la faisabilité de l'opération en amont par des études et sondages adaptés, vérifiant la stabilité des sols et les dégradations occasionnées.

Un secteur UAJ a été créé correspondant à la zone des jardins et parcs des arrières bourg, longeant la voie ferrée et se trouvant en grande partie impactée par le risque de rupture du barrage de l'étang du Batterau. La constructibilité s'en trouve extrêmement limitée tant que le risque perdure.

D'une façon plus générale, une trame spécifique est reportée au plan de zonage prenant en compte le risque d'inondation qui serait consécutif à la rupture du barrage de l'étang du Batterau.

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

### ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales

##### *Avertissement :*

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

**Dans les zones à risques de rétractation des argiles**, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

##### Sont interdits :

- Les établissements, installations classées ou non pour la protection de l'environnement ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, à l'exception de celles liées à l'activité viticole et/ou urbaine.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles.
- Les bâtiments d'exploitation agricole, à l'exception de ceux liés à l'activité viticole préexistante,
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes et mobil-home.

A l'intérieur de l'espace tramée correspondant au risque de submersion en cas de rupture de digue, toute nouvelle construction est interdite. Les extensions de l'existant sont limitées à hauteur de 30% de la surface de plancher existante. Les annexes sont



limitées à une unité par construction principale dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

---

### 2.1 Dispositions particulières au secteur UAz

Sont admis sous condition :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, ainsi que leur extension, à usage d'équipement, de bureaux, commerces et services, sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage

Les constructions, extensions et occupations à usage des activités viticoles existantes, ainsi que les installations, classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement, à condition:

- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant.
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances.
- Que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant et au paysage.

Le sous-sol et garage en sous-sol à condition de ne pas être surélevé au-delà de 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet et d'une bonne intégration dans le site.

La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le volume soit en harmonie avec le voisinage et que l'alignement sur rue soit conservé à l'identique, sauf en cas de prescription technique contraire notamment en raison de sécurité.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

Les constructions d'abris de jardins en lien avec une construction principale sont limitées à une construction par unité foncière.

La suppression d'un élément remarquable de paysage identifié dans le PLU sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

Dans l'emprise SNCF, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

## 2.2 Dispositions particulières au secteur UAj

Sont admis sous condition :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

Les constructions d'abris de jardins en lien avec une construction principale sont limitées à une construction par unité foncière.

La suppression d'un élément remarquable de paysage identifié dans le PLU sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

Dans l'emprise SNCF, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

## 2.3 Autres dispositions

Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et

travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Les sentiers piétonniers et cyclables figurant au plan de zonage doivent être conservés.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

### ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

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.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse sont interdites à moins qu'elles ne proposent une forme urbaine adaptée et qualitative comme une placette, ou ne se prolonge au minimum par une continuité douce.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UA 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

---

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place dans l'attente du raccordement au réseau public.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

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

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Toute construction neuve sera équipée d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé,...) visant à réutiliser les eaux de pluie.

Un système de collecteur des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé,...) visant à réutiliser les eaux de pluie,
- d'un raccordement au réseau public.

En référence au plan des périmètres particuliers en application du zonage eau pluviale, toute opération devra répondre aux normes suivantes en fonction de la zone sensible dans laquelle elle se situe :

- si surface imperméabilisée supérieure à 350 m<sup>2</sup>, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

- si surface imperméabilisée supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

#### 4.4 Piscine

L'eau de vidange des piscines sera déversée dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

#### 4.5 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

#### 4.6 Antennes

Les antennes destinées à la réception d'émissions radios, télévisuelles, publiques et privées, ou de radio amateur, doivent être dissimulées pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieure numérique reprofilée.

---

### ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

---

### ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

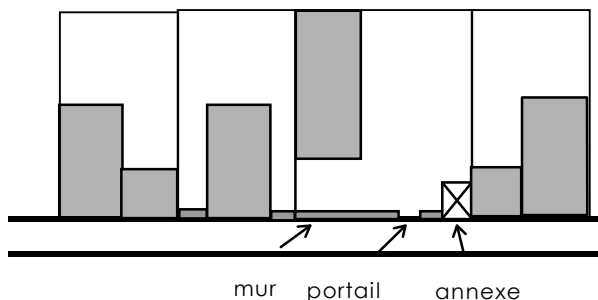
#### 6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue principale ou à la limite qui s'y substitue.

## 6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée pour la construction principale et les annexes :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Pour les équipements publics et d'intérêt général.

Pour des raisons de sécurité et sauf contrainte technique, le portail peut être implanté en retrait de l'alignement.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, des règles différentes peuvent être fixées.

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

---

### 7.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

=> Toutefois, les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées, dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée est respectée,
- au-delà d'une profondeur de 15m par rapport à l'alignement et au 1<sup>er</sup> point d'accroche de la construction.

Pour ces exceptions, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, *d'une limite latérale à l'autre*, dans les conditions définies à l'article UAz 6.2.

## 7.2 Exceptions

L'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

---

ARTICLE	UA 9	EMPRISE AU SOL
---------	------	----------------

---

Pour les abris de jardin et buchers : l'emprise au sol maximale autorisée est de 12 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre d'opération d'ensembles, des règles différentes peuvent être mises en place.

---

ARTICLE	UA 10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
---------	-------	------------------------------------

---

### 10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) aux équipements publics, ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

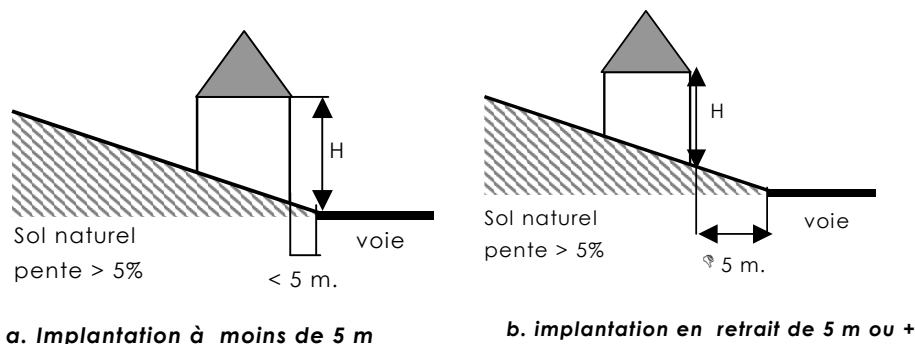
L'altitude de référence du terrain est :

Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5%) :

- a. Si la construction est implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
- b. Si la construction est en retrait de l'alignement de 5 m ou plus, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.





## 10.2 Hauteur absolue :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 3 niveaux incluant les combles aménageables. La hauteur ne doit pas dépasser par rapport au terrain naturel :

- 9 m à l'égout du toit
- et / ou 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative avec un autre bâtiment, il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine et/ou du faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées), la hauteur absolue ne doit pas excéder 6m au faîtage.

Pour les constructions à usage viticole, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12m au faîtage.

Pour les autres constructions admises dans la zone (activité autre que viticole, équipement, etc/...), la hauteur totale est de 9 m au faîtage.

Pour les abris de jardin, la hauteur absolue ne doit pas excéder 2,50 m au faîtage.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à éditer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

*A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

11.1 Pour les bâtiments à usage d'habitation

11.1.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut être masquées par un rideau végétal.

*Il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants.*

11.1.2 Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. Les toitures différentes (terrasse ...) ne sont autorisées qu'en complément de la toiture principale à pentes.

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de la toiture. Elle est de :

- 35° pour une toiture en ardoise
- 40° à 50° pour une toiture en tuile.

a - Couverture

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle d'un format de 22 x 32 cm, (pose losangée non autorisée)
- ou en tuile plate d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>

- ou en mixant l'ardoise et la petite tuile plate traditionnelle *d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>.*

Le matériau de couverture des annexes (exceptés pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

Exceptions :

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales

b - Ouvertures

*Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.*

*Sont interdits :*

- *concernant les châssis de toit :*
  - \* *la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.*
  - \* *les châssis de toit non encastrés,*
  - \* *les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;*
- *concernant les lucarnes :*
  - \* *les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*
  - \* *les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.*
  - \* *les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,*
  - \* *leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,*
  - \* *leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faitage de la toiture.*

c - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

La véranda doit être implantée sur le côté arrière de la construction afin de ne pas être visible ou n'être que très peu visible depuis le domaine public.

L'implantation des panneaux solaires devra être réalisée prioritairement sur des annexes (vérandas, auvent, marquise, garages, etc...) aux constructions à usage d'habitation. Ces panneaux devront être encastrés de teinte noire uniforme sur toute leur surface, y compris les éléments de supports et jonctions des différents modules, pour garantir une meilleure intégration dans l'environnement.

#### d - Paraboles

Elles sont interdites lorsqu'elles sont implantées côté domaine public.

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être neutre et se confondre au mieux avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### 11.1.3 Façades

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Il est interdit d'utiliser des matériaux d'imitation en cas de restauration du bâti traditionnel ancien.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

#### Commerces

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau des immeubles anciens. Elles doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Lorsqu'il existe, l'accès menant au niveau supérieur de la construction doit être conservé.

Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

*La composition d'ensemble de la devanture doit être faite en fonction de la façade de l'immeuble : l'organisation du rez-de-chaussée doit être en cohérence avec celle des étages supérieurs. Cette composition doit respecter l'architecture d'ensemble de l'immeuble, son style, son époque, et ses matériaux ; elle doit respecter les axes des baies des étages supérieurs, ne pas surbaïsser les linteaux, respecter les piédroits ou jambages.*

*Pour les devantures de magasin, les teintes pastel sont à écarter au profit de teintes plus soutenues.*

b- Couleur :

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement grisé et ocré selon la dominance locale du sable du Loir). L'enduit blanc pur est interdit.

c - Percements :

Les baies doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

d- Menuiseries

Les menuiseries en bois et en aluminium seront privilégiées. Les menuiseries en PVC sont interdites

#### 11.2 La restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et des matériaux d'origine (façade, toitures, ouvertures, ...) en conservant ou en rétablissant des éléments de modénature d'origine.

Pour le bâti antérieur au 19<sup>ème</sup> siècle, les teintes soutenues sont conseillées (gris vert, gris bleu sombre, rouge sang de bœuf, etc..)

Pour le bâti du 19<sup>ème</sup> siècle et de la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, des teintes plus claires peuvent être employées (gris, gris vert, mastic etc...)

Les adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

#### 11.3 Les annexes et abris de jardin

Les abris de jardin et les annexes au bâtiment d'habitation doivent avoir une qualité de matériaux satisfaisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée,... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun)

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

#### 11.4 Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans leur environnement urbain.

Le choix des matériaux (façade, toiture..), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

#### 11.5 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions, et le choix des matériaux de construction.

##### a - sur rue et en limite des espaces publics

La clôture sera d'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf pour des raisons techniques de soutènement ou pour reconstruire ou prolonger un mur existant).

*Sur voie publique, la clôture doit être minérale. Elle peut-être :*

\* *soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de la voie,*

\* *soit un mur-bahut ou à redans (se référer au croquis ci-dessous) lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquets métalliques fins, et éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie (figure 6).*

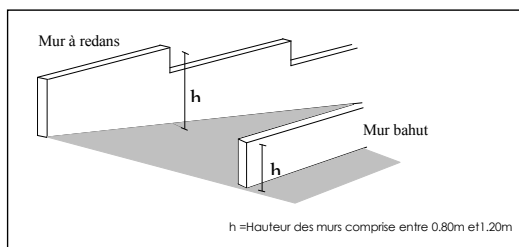


figure 6

b - en limites séparatives par :

La clôture sera d'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf pour des raisons techniques de soutènement ou pour reconstruire ou prolonger un mur existant).

Aspect :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

*En limite séparative, la clôture peut-être :*

*\* soit un mur-bahut ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,80 mètres et 1,20 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin et éventuellement doublé d'une haie, La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.*

*\* soit un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.*

*\* Soit en panneaux de bois doublés ou non d'une haie.*

c - Matériaux :

*Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton.*

*Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (tuffeau) ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable du Loir et chaux).*

*Pour les murs en pierres traditionnelles, les joints sont réalisés au mortier de chaux et sable finition broyée.*

Tout matériau nécessitant un enduit, ne pourra être laissé brut.

*La clôture de couleur vive est interdite.*

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre des places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation.

Il est exigé le nombre minimum de places de stationnement suivant :

- pour les logements collectifs/ intermédiaires : 1 place jusqu'à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places de 31 à 50 m<sup>2</sup> ; 3 places pour plus de 50 m<sup>2</sup>.

- pour les logements individuels : 1 place jusqu'à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places de 61 à 100 m<sup>2</sup> ; 3 places pour plus de 100 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

---

Obligations imposées en matière de réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain à raison :

- d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espace non boisé et libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de stationnement.

Les arbres existants doivent être conservés ou éventuellement remplacés.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

Les citernes

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées notamment par une haie végétale.



## ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération.

Elle est essentiellement constituée de pavillons implantés librement ou dans des formes organisées sous forme de lotissement, mais correspond également aux écarts et au bâti diffus linéaire qui s'étire le long des principales voies.

La pluralité des fonctions urbaines rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle accueille également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, notamment scolaires et des espaces publics ouverts.

Sa structure urbaine se définit ainsi par une faible densité liée à :

- \* une élévation du bâti moindre que dans la zone centrale ancienne (de l'ordre rez-de-chaussée + 1 étage et combles),
- \* un retrait des constructions récentes par rapport à l'alignement,
- \* un continuum minéral ou végétal sur rue occasionné par les clôtures.

Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Elle comprend les secteurs suivants :

UBz, soumis au risque de mouvement de terrain

En raison de la présence de zones sous cavées connues ou non encore connues à la date d'opposabilité du document et, des risques de mouvement de terrain, tout pétitionnaire devra vérifier la faisabilité de l'opération en amont par des études et sondages adaptés, vérifiant la stabilité des sols et les dégradations occasionnées.

Il convient de mentionner la présence des périmètres et éléments suivants :

- périmètres monuments historiques
- les éléments remarquables du paysage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- périmètre captage eau potable.

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées dans certains secteurs de la zone UB doivent être respectées.

D'une façon générale, une trame spécifique est reportée au plan de zonage prenant en compte le risque d'inondation qui serait consécutif à la rupture du barrage de l'étang du Battereau.

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

### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales

*Avertissement :*

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.**

**Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.**

Sont interdits :

Les établissements, installations classées ou non pour la protection de l'environnement ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone à l'exception de celles liées à l'activité viticole et/ou urbaine.

La création de constructions et installations d'activités industrielles.

Les bâtiments d'exploitation agricole, à l'exception de ceux liés à l'activité viticole préexistante,

Les ouvertures de carrières

Les dépôts de véhicules usagés.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping

Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes

Les garages en sous-sols et les sous-sols dans le secteur des Grillonnières compte tenu de la connaissance de nappe d'eaux souterraines.

A l'intérieur de l'espace tramée correspondant au risque de submersion en cas de rupture de digue, toute nouvelle construction est interdite. Les extensions de l'existant sont limitées à hauteur de 30% de la surface de plancher existante. Les annexes sont limitées à une unité par construction principale dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

---

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que l'emprise au sol initiale soit maintenue.

Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage d'équipement, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sont admis, sous réserve que :

- Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.
- l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

-Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- De prendre en compte les recommandations issues de l'étude complémentaire sur les risques de mouvement de terrain – cf annexe -,
- Que le surélévement ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

Les constructions, extensions et occupations à usage des activités viticoles existantes, ainsi que les installations classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement sont admises, à condition :

- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant
- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances
- Que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.

Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.

Les constructions d'abris de jardins en lien avec une construction principale sont limitées à une seule construction par unité foncière

Dans l'emprise SNCF, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

## 2.2 Autres dispositions:

Les orientations d'aménagement définies en complément du PADD doivent être respectées.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur du secteur UBz, avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage doivent être conservés.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

### ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

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.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent et s'intégrer au schéma général de circulation de la commune.

Les voies en impasse sont interdites à moins qu'elles ne proposent une forme urbaine adaptée et qualitative comme une placette, ou ne se prolonge au minimum par une continuité douce.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

La création de pistes et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

### ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place dans l'attente du raccordement au réseau public.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

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

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Toute construction neuve sera équipée d'une réserve ou citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité minimum de 3 m<sup>3</sup> sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Un système de collecteur des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé,..) visant à réutiliser les eaux de pluie,
- d'un raccordement au réseau public.

En référence au plan des périmètres particuliers en application du zonage eau pluviale, toute opération devra répondre aux normes suivantes en fonction de la zone sensible dans laquelle elle se situe :

- si surface imperméabilisée supérieure à 350 m<sup>2</sup>, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- si surface imperméabilisée supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

#### 4.4 Les piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

#### 4.5 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

#### 4.6 Antennes

Les antennes destinées à la réception d'émissions radios, télévisuelles, publiques et privées, ou de radio amateur, doivent être dissimulées pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieure numérique reprofilée.

---

### ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

---

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

---

#### 6.1 Disposition générale

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou les limites de constructibilité pour les constructions principales, indiqués au plan de zonage.

Sauf dispositions particulières figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue principale, ou à la limite qui s'y substitue, ou en retrait maximum de 6m par rapport à l'alignement.

Exception : Pour une raison d'optimisation énergétique et d'éclairage naturel des constructions, un recul plus important peut être mis en œuvre.

Le choix de l'implantation doit en tout état de cause assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, notamment lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments.

En application du document graphique (zonage), les constructions nouvelles à vocation d'habitat ne peuvent être édifiées que dans la marge située entre l'alignement et la limite de constructibilité fixée au plan. Au-delà de cette limite, seules les extensions, annexes, piscines, buchers et abris autorisés dans la zone peuvent être implantés.

#### 6.2 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Cette distance est ramenée à 3 mètres pour les constructions et l'extension des bâtiments existants.

---

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

---

#### 7.1 Disposition générale

Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur la ou les limites séparatives,
- En retrait de 3m minimum de la ou les limites séparatives.

#### 7.2 Exceptions

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics, d'annexe, d'abris de jardin et de services public ou d'intérêt public (sans distance minimale).

---

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

---

#### 8.1 Dispositions générales

L'implantation des constructions et des installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile...)et de salubrité(ensoleillement) soient respectées.



Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## 8.2 Exception

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

---

### ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics ou d'intérêt public.

Pour les abris de jardin et buchers : l'emprise au sol maximale autorisée est de 12 m<sup>2</sup> par unité construite.

---

### ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### 10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) aux équipements publics, ni aux édifices du culte.

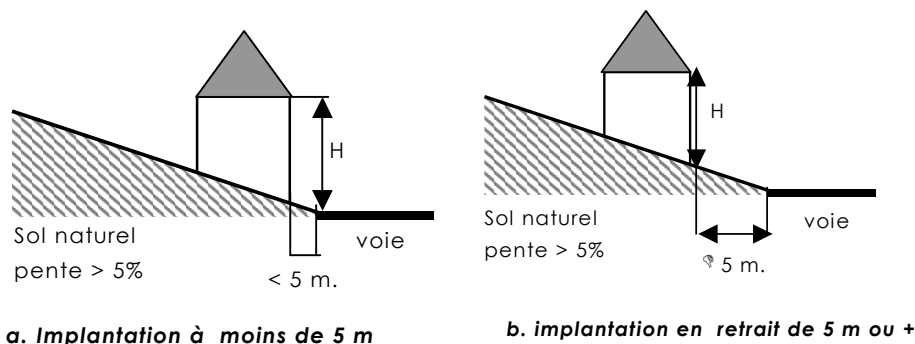
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'épave du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

L'altitude de référence du terrain est :

Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Lorsque la pente du terrain est perceptible (> à 5%) :

- a. Si la construction est implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
- b. Si la construction est en retrait de l'alignement de 5 m ou plus, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



## 10.2 Hauteur absolue :

*Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 2 niveaux dont les combles aménageables. La hauteur totale ne doit pas dépasser 10 m par rapport au terrain naturel.*

Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative avec un autre bâtiment, il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine et/ou du faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées), la hauteur absolue ne doit pas excéder 6m au faîtage.

Pour les constructions à usage viticole, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions admises dans la zone (activité autre que viticole, équipement, etc/...), la hauteur absolue est de 9 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les abris de jardin, la hauteur absolue ne doit pas excéder 2,50 m au faîtage.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à éditer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

11.1 Pour les bâtiments à usage d'habitation

11.1.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut être masquées par un rideau végétal.

11.1.2 Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de la toiture. Elle est de :

- 35° pour une toiture en ardoise
- 40° à 50° pour une toiture en tuile.

Les toitures terrasse ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

a - Couverture

Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle *d'un format de 22 x 32 cm, (pose losangée non autorisée)*
- ou en tuile plate *d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>*
- ou en mixant l'ardoise et la petite tuile plate traditionnelle *d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>.*
- ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile

- ou en zinc, cuivre ou bac acier de teinte ardoise.

*Exceptions :*

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

b- Ouvertures

*Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.*

*Sont interdits :*

- *concernant les châssis de toit :*
  - \* *la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.*
  - \* *les châssis de toit non encastrés ;*
  - \* *les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;*
- *concernant les lucarnes :*
  - \* *les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*
  - \* *les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.*
  - \* *les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,*
  - \* *leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.*

c - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Aux abords des monuments historiques, l'implantation des panneaux solaires devra être réalisée prioritairement sur des annexes (vérandas, auvent, marquise, garages, etc...) aux constructions à usage d'habitation. Ces panneaux devront être de teinte noire uniforme sur toute leur surface, y compris les éléments de supports et jonctions des différents modules, pour garantir une meilleure intégration dans l'environnement.

En dehors de ces abords, les châssis des panneaux solaires, photovoltaïques, ou autres

doivent s'intégrer au mieux avec le matériau de la toiture – couleur notamment – et être encastrés.

#### d - Paraboles

Elles sont interdites lorsqu'elles sont implantées côté domaine public.

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être neutre et se confondre au mieux avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

#### 11.1.3 Façades

##### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Il est interdit d'utiliser des matériaux d'imitation en cas de restauration du bâti traditionnel ancien.

##### Couleur :

*Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement grisé et ocré selon la dominance locale du sable du Loir). L'enduit blanc pur est interdit.*

##### Matériaux :

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

Sont interdits en soubassement et en façade :

- \* Les enduits dits < tyroliens > ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
  - \* les enduits à relief,
  - \* les appareillages de type opus incertum,
  - \* les façons et décors de moellons traités en enduits,
  - \* les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

##### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

#### 11.2 La restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et des matériaux d'origine

(façade, toitures, ouvertures, ...) en conservant ou en rétablissant des éléments de modénature d'origine.

Pour le bâti antérieur au 19<sup>ème</sup> siècle, les teintes soutenues sont conseillées (gris vert, gris bleu sombre, rouge sang de bœuf, etc..)

Pour le bâti du 19<sup>ème</sup> siècle et de la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, des teintes plus claires peuvent être employées (gris, gris vert, mastic etc...)

Les adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

### 11.3 Les annexes et abris de jardin

Les abris de jardin et les extensions non accolées au bâtiment d'habitation 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 qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun)

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

### 11.4 Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans leur environnement urbain.

Le choix des matériaux (façade, toiture..), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

### 11.5 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions, et le choix des matériaux de construction.

La clôture sera d'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf pour des raisons techniques de soutènement).

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elle peut-être constituée par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie.
- Une haie composée d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage
- Une clôture bois – palissade, panneaux... – doublée ou non d'une haie

Matériaux :

Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton.

Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (tuffeau) ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable du Loir et chaux).

Pour les murs en pierres traditionnelles, les joints sont réalisés au mortier de chaux et sable finition broyée.

Tout matériau nécessitant un enduit, ne pourra être laissé brut.

La clôture de couleur vive est interdite.

---

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre des places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation.

Il est exigé le nombre minimum de places de stationnement suivant :

- pour les logements collectifs/ intermédiaires : 1 place jusqu'à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places de 31 à 50 m<sup>2</sup> ; 3 places pour plus de 50 m<sup>2</sup>.
- pour les logements individuels : 1 place jusqu'à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places de 61 à 100 m<sup>2</sup> ; 3 places pour plus de 100 m<sup>2</sup>.

---

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

---

Obligations imposées en matière de réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, il y aura obligation de replanter sur le terrain.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs (espaces verts utiles, espace de convivialité, placette, etc..) doivent être aménagés.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

Les citernes

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées notamment par une haie végétale.



## ZONE UC

La zone UC est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, et de services.

Il s'agit des zones de Pulflex, la Folie et les Grillonières.

Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Il est attiré à l'attention que la structure argileuse du sous-sol induit, en période de sécheresse prolongée, des tassements du sol. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction.

Elle comprend un secteur UCi pour répondre à l'existence du risque d'inondabilité et à l'intérieur duquel le PPRI du Val de Cher s'applique.

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

#### ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Dispositions générales :

###### **AVERTISSEMENT**

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

**Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.**

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Sont interdits dans la zone UC *et dans le respect et les limites de l'application du PPRI pour le secteur UCi* :

- Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Les bâtiments agricoles à l'exception des bâtiments viticoles
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

---

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

---

2.1 Dispositions générales :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes *et dans le respect et les limites de l'application du PPRI pour le secteur UCi* :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics et ou d'intérêt public.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- la reconstruction des bâtiments après sinistre
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités; dans ce cas, le logement doit être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités.

Dans l'emprise SNCF, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

2.2 Autres dispositions :

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

-A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

### ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès individuel ne peut s'effectuer que par la voirie interne.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

Conformément à l'article R1321-54 du code de la santé publique, les eaux de process industriel devront être entièrement disconnectées du réseau d'alimentation en eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales est autorisée pour la constitution des réserves incendies ainsi que pour l'arrosage des espaces verts.

En référence au plan des périmètres particuliers en application du zonage eau pluviale, toute opération devra répondre aux normes suivantes en fonction de la zone sensible dans laquelle elle se situe :

- si surface imperméabilisée supérieure à 350 m<sup>2</sup>, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- si opération représentant une surface totale supérieure à 1ha, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

#### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

---

### ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

---

### ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- \* 10 mètres de l'alignement des voies départementales,
- \* 7 mètres des autres voies.

### Exceptions

Peuvent être admises :

\* à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités (telles que habitations, services généraux, kiosque de gardien). Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

\* sans distance minimale de recul, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

---

ARTICLE	UC 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
---------	------	--

---

#### 7.1 Dispositions générales

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### 7.2 Exceptions

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

\* lorsqu'elles ne sont pas à usage d'activités,

\* ou après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

---

ARTICLE	UC 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------	------	---

---

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à 6 mètres.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

---

ARTICLE	UC 9	EMPRISE AU SOL
---------	------	----------------

---

*Sous réserve dans le secteur UCi du respect des règles édictées dans le PPRI, l'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété*

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics et pour les installations liées aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques publiques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12m.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

---

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Couverture

La couverture des constructions doit être réalisée dans des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.



### 11.3 Façades

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (ex : Briques creuses, parpaings,...) ne peuvent pas être utilisés brut en parement extérieur.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...).

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc..-. Elles ne doivent pas faire saillie par rapport au volume de la construction

### 11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées, sécurité ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

*Elle est constituée par :*

- \* *un grillage, doublé (ou non) d'une haie.*
- \* *Une haie doublée ou non d'un grillage*
- \* *Un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie.*

La clôture de couleur vive est interdite.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées. Elles doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les zones de plantations à réaliser identifiées au plan de zonage doivent être respectées.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les citernes

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

## ZONE UE

Cette zone correspond au site d'implantation des activités et équipements culturels, de loisirs et de sports. Elle se localise au cœur de l'unité agglomérée, proche de zones d'habitat.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

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

#### ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

##### 1.1 Dispositions générales :

Sont interdits :

- Les constructions et occupations du sol n'ayant pas de vocation scolaire, sportive, de tourisme ou de loisirs
- Les bâtiments agricoles et viticoles
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

#### ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

---

##### 2.1 Dispositions générales :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- la reconstruction des bâtiments après sinistre

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités
- Les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements autorisés,

## 2.2 Autres dispositions :

- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.
- A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3-1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

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.

#### 3-2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie,

enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

#### ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### 4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 4-2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

##### 4-3 Eaux pluviales

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En référence au plan des périmètres particuliers en application du zonage eau pluviale, toute opération devra répondre aux normes suivantes en fonction de la zone sensible dans laquelle elle se situe :

- si surface imperméabilisée supérieure à 350 m<sup>2</sup>, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

##### 4-4 Électricité, gaz, téléphone

Les nouveaux branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

#### ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

#### ARTICLE UE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Cependant, aucune distance minimale de recul n'est requise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

#### ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

#### ARTICLE UE 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à 6 mètres.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

#### ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

---

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

#### ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

##### 10.1 Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'épave du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

L'altitude de référence du terrain est :

*Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.*

#### 10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

#### 10.3 Exceptions

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- \* soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- \* soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

---

### ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

---

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

#### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

#### 11.2 Toitures

La couverture des constructions doit être réalisée dans des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

### 11.3 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (ex : Briques creuses, parpaings,...) ne peuvent pas être utilisés brut en parement extérieur.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

En règle générale, les enseignes ne doivent pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...).

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc..-

### 11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

*Elle est constituée par :*

- \* *un grillage, doublé (ou non) d'une haie.*
- \* *Une haie doublée ou non d'un grillage*
- \* *Un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie.*

*La clôture de couleur vive est interdite.*

---

## ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- \* à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
- \* aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.



ARTICLE UE 13      ESPACES LIBRES - PLANTATIONS– ESPACES BOISES CLASSES

---

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées. Elles doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les zones de plantations à réaliser identifiées au plan de zonage doivent être respectées.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les citernes

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

# COMMUNE DE SAINT MARTIN LE BEAU

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

ZONE 2AU

## ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Elle comprend les secteurs:

1AUM à vocation mixte d'équipements publics scolaires, culturels et/ou sportifs, et/ou de commerces / services, et/ou de logements

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées doivent être respectées.

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

### ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2.

*Avertissement :*

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

### ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

-Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, réalisables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous conditions :

- que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global à la zone permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.

- Et que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

## 2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUM :

Sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- les activités et/ou équipements à usage culturel, scolaire, para-scolaire, de sports et/ou de loisirs
- les activités de commerces, services,
- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat,
- le logement de fonction ou de gardiennage nécessaire aux occupations admises dans la zone
- les aires de stationnement liées et nécessaires aux occupations admises dans la zone
- les autres équipements publics ou d'intérêt public
- Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :
  - D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
  - De prendre en compte les recommandations issues de l'étude complémentaire sur les risques de mouvement de terrain – cf annexe -,
  - Que le surélèvement ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
  - Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
  - Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

## 2.4 Autres dispositions

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration

-Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils

effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

-Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

-Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

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

### SECTEUR 1AUm

IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UB

## ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

L'exploitation agricole ou viticole des sols y est maintenue jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend le secteur :

2AUh, correspondant à une urbanisation à vocation principale d'habitat

2AUM, correspondant à une urbanisation à vocation mixte d'équipements publics, de commerces services et/ou de logements.

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

#### ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2 AU2

*Avertissement :*

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

2.1 Dispositions générales

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de construction, de fouilles archéologiques, de défense incendie ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas, sauf dispositions particulières.
- la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.
- la construction d'annexes à des bâtiments principaux existants.
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction
- les autres équipements publics ou d'intérêt public

2.6 Autres dispositions

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.
- Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone N.



# COMMUNE DE SAINT MARTIN LE BEAU

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

## ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, destinés à l'agriculture, le maraichage ou la viticulture.

Elle intègre notamment la zone viticole A.O.C. Montlouis, et les sites de l'exploitation maraîchère.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Elle comprend les secteurs suivants :

AC consacré aux activités économiques diffuses

AEi destiné à l'accueil des activités de loisirs, et soumis au risque d'inondation

AGi correspondant au bâti diffus destiné au terrain d'accueil des gens du voyage, soumis au risque d'inondation

Ai soumis au risque d'inondation

AJi correspondant à la protection des jardins familiaux, soumis au risque d'inondation

AM correspondant aux richesses agronomiques liées au potentiel maraîcher

AMa correspondant à une mixité bâtie comprenant des activités maraîchères, et des tiers, dotée d'une capacité conditionnée d'évolution

AMa- i correspondant à une mixité bâtie comprenant des activités maraîchères, et des tiers, dotée d'une capacité conditionnée d'évolution, et soumis au risque d'inondation

Ap correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, dont la capacité d'évolution est limitée

AV correspondant aux richesses agronomiques liées au potentiel viticole – zone AOC -.

Az soumis à risque de mouvement de terrain

Il convient en outre de mentionner la présence des périmètres et éléments suivants :

- périmètres monuments historiques

- les éléments remarquables du paysage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

D'une façon plus générale, une trame spécifique est reportée au plan de zonage prenant en compte le risque d'inondation qui serait consécutif à la rupture du barrage de l'étang du Battereau.

Enfin, le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Amboise-Dierre, approuvé par arrêté préfectoral du 13.06.2000 concerne une partie de la zone agricole, dans la plaine du Cher.

*En raison de la présence de zones sous cavées et à risques de mouvements de terrain, tout pétitionnaire devra vérifier la faisabilité de l'opération en amont par des études et sondages adaptés.*

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

### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, notamment les parcs photovoltaïques au sol, sauf celles mentionnées à l'article A2.

#### **AVERTISSEMENT**

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

**Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.**

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

A l'intérieur de l'espace tramée correspondant au risque de submersion en cas de rupture de digue, toute nouvelle construction est interdite. Les extensions de l'existant sont limitées à hauteur de 30% de la surface de plancher existante. Les annexes sont limitées à une unité par construction principale dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

---

2.1 Dispositions générales applicables dans la zone Av et le secteur Az :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans l'emprise SNCF, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux activités agricoles et leurs annexes,

-Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) ou liés à l'activité des exploitations agricoles.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, pour les exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes. Cette distance peut, toutefois, être portée à 100 m si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants identifiés dans le document graphique, en vue de les destiner à l'habitation ou à l'activité de l'exploitant, sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole ou viticole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

-L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m<sup>2</sup> ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

-La construction d'annexes dans la limite d'une construction de 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol par unité foncière sous réserve qu'elle soit accolée ou située à moins de 30m de l'habitation principale.

- Les abris de jardins liés à une habitation principale situés ou non dans la zone, dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

-Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone

-Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

- Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation de l'exploitant et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie.

-Les équipements publics ou d'intérêt public.

-Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

### 2.3 Dispositions particulières applicables dans le secteur AEi, sous réserve de l'application du Plan de prévention des risques et de ses secteurs d'aléas :

*En vue de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, sont admis sous conditions particulières :*

-les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement

-les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.

-les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation,

- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et l'arrosage.
- Les affouillements et exhaussements de sol autorisés dans le PPRI
- les constructions ou extensions nécessaires au fonctionnement des terrains de loisirs avec une emprise totale maximale des constructions de 50m<sup>2</sup>
- les constructions temporaires à l'occasion de manifestations liées au tourisme et loisirs
- les espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, les aires de stationnement, sans réalisation de remblais
- les travaux sur station d'épuration existante dans les conditions prévues au PPRI
- Les bâtiments nécessaires à une extension de l'aérodrome dans les conditions précisées au PPRI

### 2.3 Dispositions particulières applicables dans le secteur AC :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics et d'intérêt public
- La reconstruction de construction démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- La construction, l'aménagement, et /ou l'extension des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'activité économique.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone

### 2.4 Dispositions particulières applicables dans le secteur AGi sous réserve de l'application du Plan de prévention des risques et de ses secteurs d'aléas :

*En vue de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, sont admis sous conditions particulières :*

- Les affouillements et exhaussements de sol autorisés dans le PPRI
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas, et autorisés dans le PPRI

- La rénovation et la mise aux normes des installations sanitaires et autres équipements des aires d'accueil des gens du voyage, y compris reconstruction éventuelle.

#### 2.5 Dispositions particulières applicables dans le secteur Ap :

*A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis sous conditions particulières :*

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

-Les équipements publics et d'intérêt public

-La reconstruction de construction démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, en respectant la même emprise au sol ; les volumétries, ouvertures ainsi que les matériaux (pierre naturelle, ardoise) doivent respecter le caractère d'origine du bâtiment.

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir

-L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, ou à l'hébergement. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m<sup>2</sup> ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol originelle.
- les volumétries, ouvertures ainsi que les matériaux (pierre naturelle, ardoise) doivent respecter < au mieux > le caractère d'origine du bâtiment.

-La construction d'annexes dans la limite d'une construction de 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol par unité foncière sous réserve qu'elle soit accolée ou située à moins de 30 m de l'habitation principale, et sous réserve du respect du caractère d'origine du bâtiment principal (pour les volumétries, les ouvertures, les matériaux)

-La construction d'un abri de jardin dépendant d'une construction principale d'une surface maximum de 12 m<sup>2</sup>, limité à une construction par unité foncière

-Les piscines couvertes ou non, d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

-Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone

-Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

2.6 Dispositions particulières applicables dans les secteurs Ai :

*En vue de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, sont admis sous conditions particulières :*

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.
- les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation,
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et l'arrosage.
- Les abris ouverts strictement nécessaires pour la protection des animaux
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable

2.7 Dispositions particulières applicables dans les secteurs Aji

*En vue de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, sont admis sous conditions particulières :*

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.
- les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation,
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et l'arrosage.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable
- Les abris de jardin isolés de 12m<sup>2</sup> maximum

2.8 Dispositions particulières applicables aux secteurs AM :

*A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis sous conditions particulières :*

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de fouilles archéologiques, l'activité agricole, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.



- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics ou d'intérêt public.
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et avec la même superficie.
- La restauration et l'entretien des loges de vigne sans augmentation de leur superficie
- Les serres et installations directement liées à l'exploitation horticole et maraîchère.
- Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et l'arrosage.

## 2.9 Dispositions complémentaires au secteur AM applicables dans le secteur AMa :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées aux activités maraîchères et horticoles, et leurs annexes,
- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation de l'exploitant, sous les conditions suivantes :
  - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
  - Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les constructions et installations en vue de les destiner à une diversification ou un prolongement de l'activité maraîchère ou horticole
- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à une diversification ou un prolongement de l'activité maraîchère ou horticole sous les conditions suivantes :
  - Si la construction d'origine présente une qualité architecturale traditionnelle, son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
  - l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production ;
- Les abris de jardins liés à une habitation principale situés ou non dans la zone, dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.
- Les piscines couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

2.10 Dispositions applicables dans le secteur AMA-i :

*En vue de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, sont admis sous conditions particulières dans le respect et les limites de l'application du PPRI :*

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de fouilles archéologiques, ou d'activité agricole.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés sinistrés pour des causes autres que l'inondation
- Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et l'arrosage.
- l'extension des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes directement liées à l'exploitation horticole et maraîchère.
- Les équipements publics ou d'intérêt public.

2.13 Autres dispositions:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures agricoles et forestières.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.
- Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- A l'intérieur des zones de nuisance sonore, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Titre III de la loi du 27 septembre 1941 : Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant

intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à 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.

-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code l'urbanisme.

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

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur les routes départementales peuvent être interdits pour des raisons de sécurité.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

### ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public s'il existe.

#### 4.2 Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction qui le requiert, doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### 4.3 Eaux pluviales

---

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En référence au plan des périmètres particuliers en application du zonage eau pluviale, toute opération devra répondre aux normes suivantes en fonction de la zone sensible dans laquelle elle se situe :

- si surface imperméabilisée supérieure à 350 m<sup>2</sup>, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- si surface imperméabilisée supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- si opération représentant une surface totale supérieure à 1ha, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

#### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les nouveaux branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

---

### ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

---

### ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

6.1- par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- route classée à grande circulation : 75m hors zone urbanisée

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

#### 6.2- par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

Pour les bâtiments d'exploitation à usage agricole : 10m des voies communales et départementales

Pour toutes les autres constructions, 5m par rapport aux routes départementales et communales

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- pour les annexes et/ou garages sans compromettre les règles de sécurité ;

Les portes et les portails d'entrées charretières ne devront pas ouvrir en saillie sur le domaine public routier départemental ou communal.

#### 6.3 Par rapport au domaine public ferroviaire

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Cette distance est ramenée à 3 mètres pour les constructions et l'extension des bâtiments existants.

---

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

---

Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les autres constructions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

---

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

---

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées, en appliquant une distance minimum de 3m.

---

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

---

Les emprises au sol fixées par le PPRI à l'intérieur de la zone inondable doivent être respectées.

D'une façon, générale, lorsque les occupations du sol suivantes sont autorisées, elles doivent respecter au maximum les emprises au sol de :

- 100m<sup>2</sup> pour les piscines couvertes ou non
- 30m<sup>2</sup> pour les abris pour animaux d'agrément
- 12 m<sup>2</sup> pour les abris de jardins et/ou les abris bois

---

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) aux équipements publics.

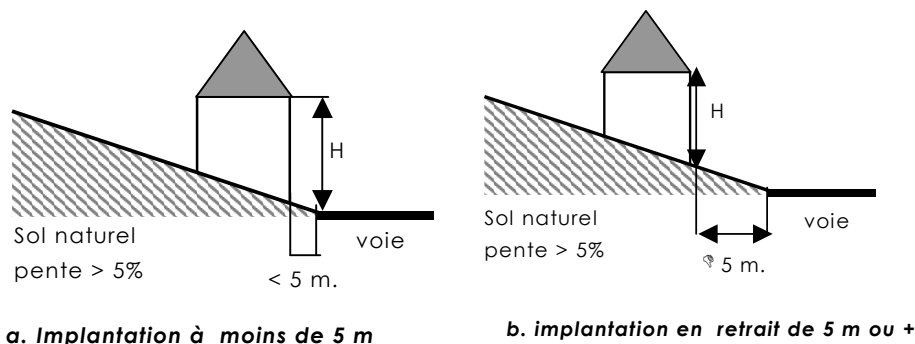
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

L'altitude de référence du terrain est :

Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Lorsque la pente du terrain est perceptible (> à 5%) :

- a. Si la construction est implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
- b. Si la construction est en retrait de l'alignement de 5 m ou plus, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



## 10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, et hors édifice de grand élancement la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 6 m à l'égout du toit,
- Et /ou 10 m au faîtage.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise

Pour les constructions d'annexes à l'habitation, la hauteur absolue ne doit pas excéder 6 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les abris de jardin, la hauteur absolue ne doit pas excéder 2.5m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur AGi, pour les constructions à usage d'hébergement, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 6m par rapport au terrain naturel.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux silos agricoles, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.



ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

---

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

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou dissimulées par un rideau végétal

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement réalisées en ardoise et/ou en tuile doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

b - Couverture

La couverture des constructions dotées de pentes de toitures doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation, ou d'hébergement, elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle *d'un format de 22 x 32 cm, (pose losangée non autorisée)*
- *ou en tuile plate d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>*
- *ou en mixant l'ardoise et la petite tuile plate traditionnelle d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>.*
- ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile

- ou en zinc, cuivre ou bac acier de teinte ardoise

Pour les constructions annexes aux habitations les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux de la maison d'habitation dont elles dépendent

Exceptions :

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et les bâtiments agricoles
- d'autres matériaux de teinte neutre s'harmonisant avec le paysage environnant. sont autorisés pour les bâtiments d'activité à usage agricole, les annexes, les équipements publics, les abris de jardin ou bois. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant
- en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits :

- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- L'usage de la tuile mécanique

c – Ouvertures des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

Sont interdits :

- *concernant les châssis de toit :*
  - \* *la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.*
  - \* *les châssis de toit non encastrés ;*
  - \* *les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;*
- *concernant les lucarnes :*
  - \* *les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*
  - \* *les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.*
  - \* *les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,*
  - \* *leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.*

d - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de

### chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Aux abords des monuments historiques, l'implantation des panneaux solaires devra être réalisée prioritairement sur des annexes (vérandas, auvent, marquise, garages, etc...) aux constructions à usage d'habitation. Ces panneaux devront être de teinte noire uniforme sur toute leur surface, y compris les éléments de supports et jonctions des différents modules, pour garantir une meilleure intégration dans l'environnement.

En dehors de ces abords, les châssis des panneaux solaires, photovoltaïques, ou autres doivent s'intégrer au mieux avec le matériau de la toiture – couleur notamment – et être encastrés.

### e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être neutre et se confondre au mieux avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

## 11.3 Façades

### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Il est interdit d'utiliser des matériaux d'imitation en cas de restauration du bâti traditionnel ancien.

- *Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*

#### Couleur :

*Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement grisé et ocré selon la dominance locale du sable de Loire). L'enduit blanc pur est interdit.*

#### Matériaux :

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

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Sont interdits en soubassement et en façade :

- \* Les enduits dits < tyroliens > ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,

- \* les enduits à relief,
- \* les appareillages de type opus incertum,
- \* les façons et décors de moellons traités en enduits,
- \* les bardages métalliques, ou fibrociment.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

▪ *Pour les autres constructions :*

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bardages métalliques ou bois peuvent être peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

#### 11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Sous réserve des prescriptions indiquées dans le PPRI concernant les secteurs situés en zone inondable, la clôture peut être constituée par :

- \* soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage,
- \* soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie.
- \* soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

La clôture de couleur vive est interdite.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Elles doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

Les citernes

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées

Si elles ne peuvent pas être enterrées, elles doivent être masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage

Lorsqu'elles sont autorisées, les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

# COMMUNE DE SAINT MARTIN LE BEAU

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

## ZONE N

La zone N est une zone naturelle non constructible qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce sont les secteurs:

Na Secteur de taille et de capacité limitée correspondant à une activité équestre et à l'élevage équin

Nl correspondant à l'accueil des activités de plein air, à vocation de sports, tourisme et/ou loisirs

Nli correspondant à l'accueil des activités de plein air, à vocation de sports, tourisme et/ou loisirs, soumis au risque d'inondation

Npi correspondant au bâti diffus doté d'un caractère patrimonial, de capacité limitée d'évolution, et soumis au risque d'inondation

Ni soumis au risque d'inondation

Il convient en outre de mentionner la présence des périmètres et éléments suivants :

- périmètres monuments historiques
- les éléments remarquables du paysage - parc public – protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cette zone est comprise dans le Plan d'Exposition au Bruit, défini autour de l'aérodrome Amboise-Dierre, situé au sud du territoire communal par arrêté préfectoral du 13 juin 2000, et respecte les prescriptions édictées par ce P.E.B.

En raison de la présence de zones sous cavées connues ou non encore connues à la date d'opposabilité du document et, des risques de mouvement de terrain, tout pétitionnaire devra vérifier la faisabilité de l'opération en amont par des études et sondages adaptés, vérifiant la stabilité des sols et les dégradations occasionnées.

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

### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, notamment les parcs photovoltaïques au sol, sauf celles mentionnées à l'article N2.

#### **AVERTISSEMENT**

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

**Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.**

**Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétraction des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

A l'intérieur de l'espace tramée correspondant au risque de submersion en cas de rupture de digue, toute nouvelle construction est interdite. Les extensions de l'existant sont limitées à hauteur de 30% de la surface de plancher existante. Les annexes sont limitées à une unité par construction principale dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

---

#### 2.1 Dispositions applicables à la zone N :

Dans l'emprise SNCF, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

A condition de ne pas porter à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :



- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, l'activité agricole ou forestière, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :
  - La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m<sup>2</sup>
  - L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- La construction d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation principale, dans la limite d'une construction par unité foncière, et de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.
- La construction d'un abri de jardin dépendant d'une construction principale d'une surface maximum de 12 m<sup>2</sup>, limité à une construction par unité foncière
- Les piscines couvertes ou non à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation
- Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les équipements publics et d'intérêt public
- Les travaux d'entretien et de gestion courante sans extension de la construction d'origine.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir

## 2.2 Dispositions applicables aux secteurs Ni :

*Dans le secteur Ni en vue de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, sont admis :*

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.
- les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation,
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et l'arrosage.

- Les réparations après inondation des constructions ayant une existence juridique

### 2.3 Dispositions applicables à la zone Na :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- Les constructions et installations destinées aux activités équestres et d'élevage équin, ainsi que leurs annexes à conditions qu'elles soient nécessaires aux activités du secteur concerné

- L'extension l'aménagement et la restauration des constructions existants

- Le changement de destination d'une construction existante à usage de loisirs ou d'hébergement

- Le logement des personnels nécessaires aux activités admises dans la zone

- La construction d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation principale, dans la limite d'une construction par unité foncière, et de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

- La construction d'un abri de jardin dépendant d'une construction principale d'une surface maximum de 12 m<sup>2</sup>, limité à une construction par unité foncière

- Les piscines couvertes ou non à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir

### 2.4 Dispositions applicables à la zone NL :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- Les équipements publics et d'intérêt public

- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs, de plein air, de sport et/ou de tourisme.

- 2.5 Dispositions applicables à la zone Nli sous réserve de l'application du Plan de prévention des risques et de ses secteurs d'aléas :

*En vue de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, sont admis :*

- Les affouillements et exhaussements autorisés dans le PPRI.
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.
- les reconstructions de bâtiments sinistrés,
- Les équipements publics et d'intérêt public
- Les installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs, de plein air, de sport et/ou de tourisme

- 2.6 Dispositions particulières applicables dans le secteur NPi, sous réserve de l'application du Plan de prévention des risques et de ses secteurs d'aléas :

*En vue de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, sont admis :*

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.
- les reconstructions de bâtiments sinistrés,
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et l'arrosage.
- Les affouillements et exhaussements de sol autorisés dans le PPRI
- L'extension des constructions ayant une existence juridique, ainsi que la construction d'annexes à celles-ci dans les limites fixées au PPRI – 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation annexes comprises
- Le changement de destination des moulins et de leurs bâtiments annexes en vue de les destiner à des activités touristiques, culturelles, ou de loisirs.

2.7 Autres dispositions:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures agricoles et forestières.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

-Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

-Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Titre III de la loi du 27 septembre 1941 : Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à 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.

-A l'intérieur des zones de nuisances sonores, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la protection contre le bruit.

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

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur les routes départementales peuvent être interdits pour des raisons de sécurité.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

---

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le requiert, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En référence au plan des périmètres particuliers en application du zonage eau pluviale, toute opération devra répondre aux normes suivantes en fonction de la zone sensible dans laquelle elle se situe :

- si surface imperméabilisée supérieure à 350 m<sup>2</sup>, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- si surface imperméabilisée supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- si opération représentant une surface totale supérieure à 1ha, obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

#### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les nouveaux branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

---

#### ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications etc...).

---

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

---

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul, alignement obligatoire), le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

1- par rapport à l'axe des voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

- route classée à grande circulation : 75m hors zone urbanisée

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

6.2- par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

\* routes départementales : 10 mètres ;

\* voies communales et autres voies : 5 mètres.

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- \* les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- \* les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général,

- \* l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- \* pour les annexes et/ou garages sans compromettre les règles de sécurité ;

Les portes et les portails d'entrées charretières ne devront pas ouvrir en saillie sur le domaine public routier départemental ou communal.

---

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les autres constructions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

---

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

---

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées, en appliquant une distance minimum de 3m.

---

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

---

Les emprises au sol fixées par le PPRI à l'intérieur de la zone inondable doivent être respectées.

D'une façon, générale, lorsque les occupations du sol suivantes sont autorisées, elles doivent respecter au maximum les emprises au sol de :

- 100m<sup>2</sup> pour les piscines couvertes ou non
- 30m<sup>2</sup> pour les annexes et les abris pour animaux d'agrément
- 12 m<sup>2</sup> pour les abris de jardins et/ou les abris bois

---

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur, (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) aux équipements publics.

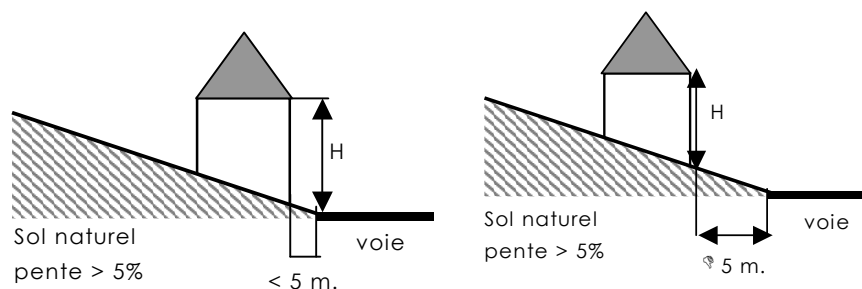
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

L'altitude de référence du terrain est :

Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5%) :

- a. Si la construction est implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
- b. Si la construction est en retrait de l'alignement de 5 m ou plus, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel, dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



**a. Implantation à moins de 5 m**

**b. implantation en retrait de 5 m ou +**

## 10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, et hors édifice de grand élancement la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 6 m à l'égout du toit,
- 10m au faîtage.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise.

Pour les constructions d'annexes à l'habitation, la hauteur absolue ne doit pas excéder 6 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les abris de jardin, la hauteur absolue ne doit pas excéder 2.5m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.



ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

---

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

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou dissimulées par un rideau végétal

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement réalisées en ardoise et/ou en tuile doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

b - Couverture

La couverture des constructions dotées de pentes de toitures doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation, ou d'hébergement, elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle *d'un format de 22 x 32 cm, (pose losangée non autorisée)*
- *ou en tuile plate d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>*
- *ou en mixant l'ardoise et la petite tuile plate traditionnelle d'une densité minimale de 60 par m<sup>2</sup>.*
- ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile
- ou en zinc, cuivre ou bac acier de teinte ardoise

Pour les constructions annexes aux habitations les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux de la maison d'habitation dont elles dépendent.

Exceptions :

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et les bâtiments agricoles
- d'autres matériaux de teinte neutre s'harmonisant avec le paysage environnant. sont autorisés pour les bâtiments d'activité à usage agricole, les annexes, les équipements publics, les abris de jardin ou bois. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant
- en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits :

- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- L'usage de la tuile mécanique

c – Ouvertures des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

Sont interdits :

- *concernant les châssis de toit :*
  - \* *la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.*
  - \* *les châssis de toit non encastrés ;*
  - \* *les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées ;*
- *concernant les lucarnes :*
  - \* *les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.*
  - \* *les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.*
  - \* *les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,*
  - \* *leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.*

d - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de

chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Aux abords des monuments historiques, l'implantation des panneaux solaires devra être réalisée prioritairement sur des annexes (vérandas, auvent, marquise, garages, etc...) aux constructions à usage d'habitation. Ces panneaux devront être de teinte noire uniforme sur toute leur surface, y compris les éléments de supports et jonctions des différents modules, pour garantir une meilleure intégration dans l'environnement.

En dehors de ces abords, les châssis des panneaux solaires, photovoltaïques, ou autres doivent s'intégrer au mieux avec le matériau de la toiture – couleur notamment – et être encastrés.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être neutre et se confondre au mieux avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Il est interdit d'utiliser des matériaux d'imitation en cas de restauration du bâti traditionnel ancien.

- *Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :*

Couleur :

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le beige sable légèrement grisé et ocré selon la dominance locale du sable de Loire*). L'enduit blanc pur est interdit.

Matériaux :

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

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Sont interdits en soubassement et en façade :

- \* Les enduits dits < tyroliens > ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
  - \* les enduits à relief,
  - \* les appareillages de type opus incertum,
  - \* les façons et décors de moellons traités en enduits,

- \* les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,
- \* les bardages métalliques, ou fibrociment.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

- *Pour les autres constructions :*

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bardages métalliques ou bois peuvent être peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

### 11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Sous réserve des prescriptions indiquées dans le PPRI concernant les secteurs situés en zone inondable, la clôture peut être constituée par :

- \* soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage,
- \* *soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie.*
- \* soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

La clôture de couleur vive est interdite.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des voies de desserte des parcelles.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Elles doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les citernes

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.