



Transmis au contrôle de légalité le 16/01/2026  
Publié le 16/01/2026  
Identifiant Acte: 037-213700313-20251127-GPU260116092623-DE

# Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil

**Règlement écrit**

*Version pour approbation*

27/11/2025



# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>LE REGLEMENT – MODE D’EMPLOI.....</b>	<b>5</b>
1.    QUEL CHAMP D’APPLICATION ? .....	5
2.    COMMENT S’ARTICULENT LES PIECES DU PLU ? .....	5
3.    COMMENT EST STRUCTURE LE REGLEMENT ECRIT ? .....	6
4.    QUELS SONT LES FONDAMENTAUX DU ZONAGE ?.....	7
UTILISATION DU REGLEMENT ECRIT.....	9
<b>LES DISPOSITION GENERALES .....</b>	<b>10</b>
1.    ELEMENTS DE LANGAGE COMMUN.....	10
UTILISATION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS .....	21
2.    PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION ET A L’UTILISATION DES SOLS .....	22
3.    DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A L’ENSEMBLE DES AUTORISATIONS D’URBANISME DANS TOUT TYPE DE ZONE .....	24
<b>CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>24</b>
<b>CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>29</b>
4.    PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES .....	32
5.    DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LOCALISEES.....	37
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UA.....</b>	<b>44</b>
<b>    CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>45</b>
<b>    CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>	<b>48</b>
<b>    CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>54</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UB.....</b>	<b>55</b>
<b>    CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>56</b>
<b>    CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>	<b>59</b>
<b>    CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>65</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UH.....</b>	<b>66</b>
<b>    CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>67</b>
<b>    CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>	<b>70</b>
<b>    CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>75</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SPECIALISEE : UY .....</b>	<b>76</b>
<b>    CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>77</b>
<b>    CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>	<b>80</b>
<b>    CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>83</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SPECIALISEE : UE .....</b>	<b>84</b>
<b>    CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>85</b>
<b>    CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>	<b>88</b>
<b>    CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>90</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER IMMEDIATEMENT : 1AUB.....</b>	<b>92</b>
<b>    CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>93</b>
<b>    CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>	<b>96</b>
<b>    CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>101</b>

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>102</b>
<b>CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>103</b>
<b>CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....</b>	<b>108</b>
<b>CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>114</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>115</b>
<b>CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>116</b>
<b>CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....</b>	<b>121</b>
<b>CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>127</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>128</b>
<b>LISTE HIERARCHISEE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES DU CENTRE-VAL DE LOIRE .....</b>	<b>128</b>
<b>LA PEINTURE DES MENUISERIES : FICHE CONSEIL DU CAUE D'INDRE-ET-LOIRE.....</b>	<b>129</b>

# LE REGLEMENT – MODE D'EMPLOI

---

## 1. Quel champ d'application ?

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bourgueil.

## 2. Comment s'articulent les pièces du PLU ?

Le règlement est l'une des pièces obligatoires du PLU. Il est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Les autres documents constituant le PLU sont :

**Le rapport de présentation.** Ce dernier est constitué de 3 pièces :

- **le diagnostic** qui dresse un portrait du territoire ce dernier est complété par **l'état initial de l'environnement** ;
- **la justification des choix** qui présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable. La justification des choix expose également les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.
- **l'évaluation environnemental** qui met en exergue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

**Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** qui définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Cette pièce explicite le projet prospectif du territoire.

**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui, par quartier ou par secteur, disposent des conditions d'aménagement des sites de projets. Ces OAP sont appelée sectorielles puisque portant sur un site donné.

**Les annexes** du PLU qui contiennent des documents d'information affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Parmi ces informations, on trouve notamment la liste des Servitudes d'utilité publiques.

**Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le présent règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation du PLU.**

Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire et figurant dans les annexes du PLU.

### 3. Comment est structuré le règlement écrit ?

Le règlement écrit du PLU est divisé en plusieurs parties :

**Des dispositions générales** applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU :

Ces dispositions générales comprennent :

- la description des différentes zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle) délimitées sur le territoire couvert par le PLU.
- le lexique des termes utilisés dans le règlement et le descriptif des destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme.
- les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant les règles applicables aux prescriptions et les règles écrites communes à toutes les zones.

**Le règlement zone par zone** comprenant les règles spécifiques propres à chacune des zones et secteurs délimités au règlement graphique du PLU. Ces règles sont organisées en 3 chapitres comprenant chacun plusieurs articles :

#### **Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions**

Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectation des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.3 - Emprise au sol

Article 2.4 - Hauteur maximale des constructions

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 2.6 - Espaces libres et plantations

Article 2.7 - Stationnement

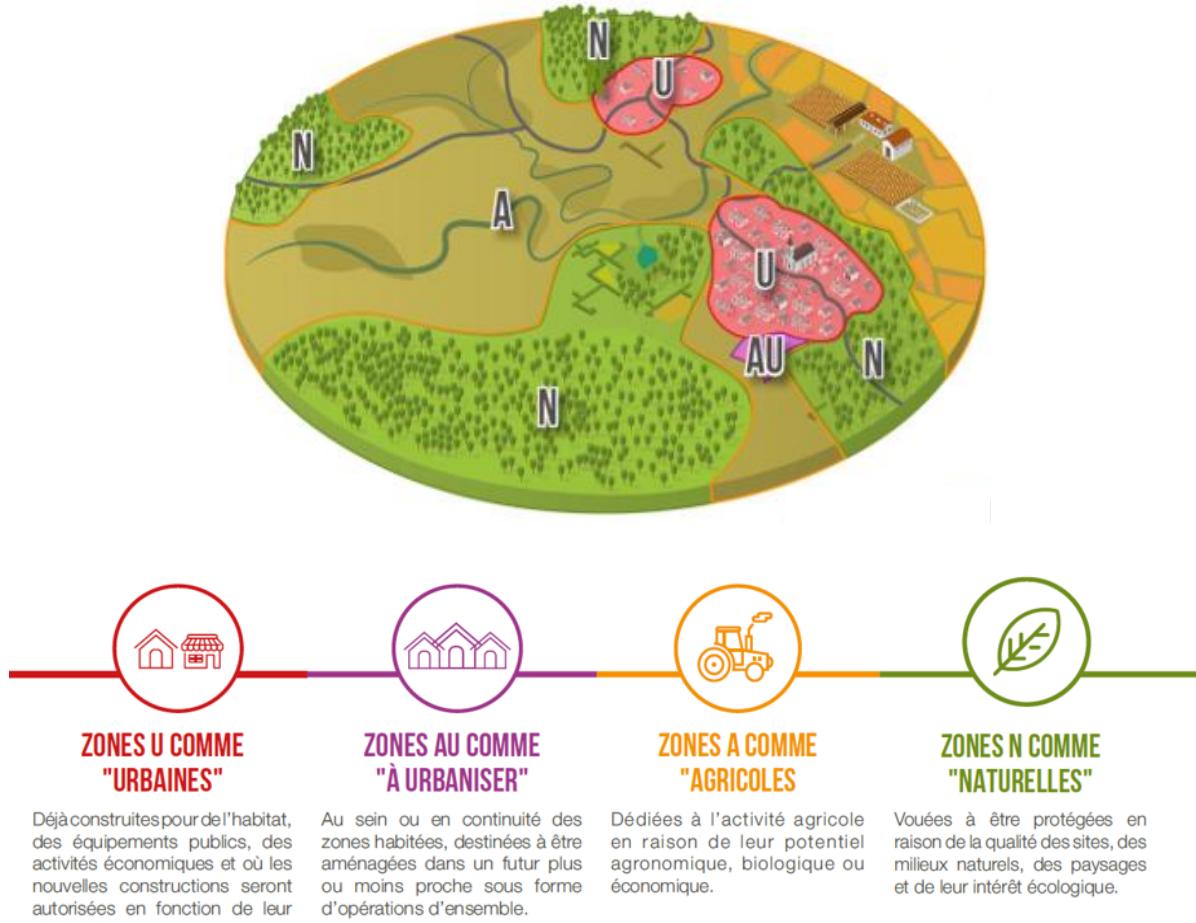
#### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

Article 3.1 - Voirie et accès

Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

## 4. Quels sont les fondamentaux du zonage ?

Le règlement du PLU est divisé en 4 grands types de zones. La typologie de la zone est en lien avec la fonctionnalité de l'espace potentialités de constructions définies.



### Les zones Urbaines (U) :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions existantes, leurs extensions et les nouvelles constructions à implanter. Les zones urbaines sont divisées en zones urbaines mixtes et en zones urbaines spécialisées.

### Les zones à Urbaniser (AU) :

Les secteurs classés en zone à urbaniser sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas contraire, si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir de nouvelles constructions, le secteur est alors classé 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

### **Les zones Agricoles (A) :**

Certaines zones du PLU équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles », en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole. La zone A permet le développement des activités agricoles, elle, limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et limiter leur mitage. Ces zones peuvent être plantées

### **Les zones Naturelles (N) :**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone N permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions.

**Au sein des zones A et N, les extensions limitées des habitations et leurs annexes sont autorisés sous conditions.**

Peuvent également être mis en place en zone A et N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où sont admises des constructions conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.



## MODE D'EMPLOI

### Utilisation du règlement écrit

1. Je détermine à l'aide du règlement graphique (plan de zonage) la zone dans laquelle se situe mon terrain ainsi que les prescriptions graphiques qui s'y appliquent.
2. Je lis les dispositions générales du règlement qui présentent les règles applicables à l'ensemble des zones du territoire (Titre 1 point 2 du présent document) et les règles liées aux prescriptions graphiques (Titre 1 point 3 du présent document)
3. Je lis le contenu du règlement spécifique de la zone dans laquelle est situé mon terrain afin d'identifier ce qu'il est possible d'y faire (chapitre 1) et comment le faire (chapitre 2)
4. Je n'oublie pas de consulter le document spécifique aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) si mon terrain est concerné.
5. Je vérifie que mon terrain ne soit pas concerné par une servitude d'utilité publique (annexes)

**Les illustrations figurant au règlement ont une fonction pédagogique et explicative, elles sont indicatives et n'ont pas de valeur réglementaire (art R.151-11).**

## LES DISPOSITION GENERALES

Les dispositions générales sont les règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire. Elles constituent le tronc commun du PLU, la présente partie expose ces règles et précise leurs emprises effectives. On distingue 4 types de règles liées à des dispositions générales :

- Les éléments de langage commun au PLU, qui précisent la façon dont doit être compris et appréhendé le règlement ;
- La portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols ;
- Les règles applicables à l'ensemble des zones indépendamment du zonage ;
- Les règles liées à des prescriptions graphiques (en lien avec le règlement graphique) qui sont localisées précisément et s'appliquent uniquement sur l'emprise indiquée.

### 1. Eléments de langage commun

#### a) Quelles règles complètent le règlement du PLU ?

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

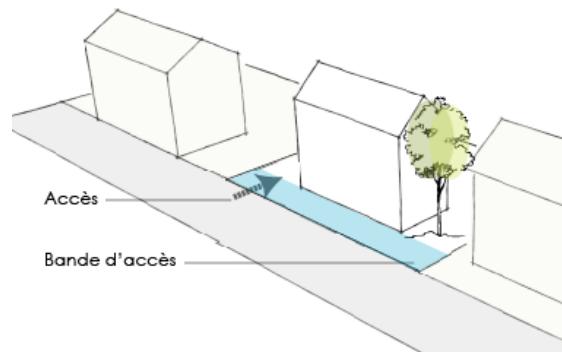
Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles avec le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable. Cette compatibilité s'apprécie dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

#### b) Quelles définitions pour les termes utilisés ?

##### **A**

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

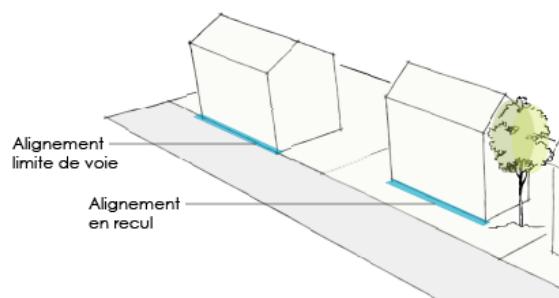
**Accès** : Élément de desserte de l'unité foncière permettant le raccordement à la voie privée ou publique ouverte à la circulation. L'accès doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons et autres mobilités douces, de pénétrer sur l'unité foncière en toute sécurité. L'accès peut être direct ou s'effectuer par un chemin ou une servitude de passage. Les dispositions générales du règlement présentent les principes d'accès à respecter dans le cadre du PLU.



**Activité accessoire** : Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale de manière complémentaire et en lien direct avec cette dernière. L'activité accessoire ne doit pas être indispensable à l'activité principale. Les activités de vente directe de produits agricoles ou encore le camping à la ferme sont considérées comme accessoires à l'activité agricole. De la même manière, les espaces d'exposition ou les restaurants d'entreprises sont considérés comme accessoires aux activités industrielles.

**Acrotère** : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

**Alignement** : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 4 du PLU prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.



**Attique** : L'attique est le niveau terminal d'une construction. L'attique est édifié en retrait d'une ou plusieurs façades de la construction et présente une surface plancher inférieure à celle du dernier étage.

## B

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **C**

**Changement de destination d'une construction :** Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite au point suivant de la présente partie (articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme).

**Clôture :** C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

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

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

**Coupe et abattage :** La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

## **D**

**Défrichement :** Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

**Démolition :** Travaux consistant à détruire ou à déconstruire volontairement tout ou une partie d'une construction existante.

**Destinations et sous destinations :** La modernisation des PLU a également introduit une évolution des destinations (occupations et utilisations du sol) définies par le code de l'urbanisme. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Le chapitre suivant le lexique présente ces destinations et sous destinations de manière détaillée.

## **E**

**Egout du toit :** L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par où se déversent les eaux pluviales, hors du bâtiment.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol est la projection verticale du volumes de la construction, tous débords (isolation comprise) et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'une création d'emprise au sol.

**Emprise publique :** L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Espèces invasives** : Espèces dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amène à perturber les milieux naturels existants.

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

## **F**

**Faîtage** : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction. Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

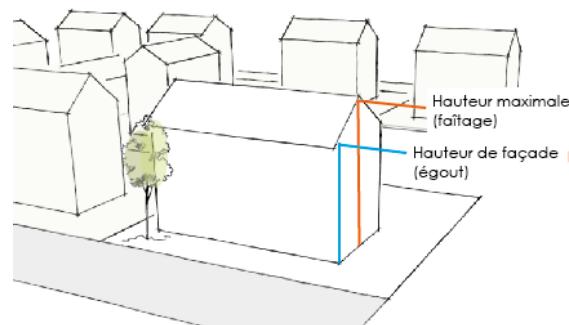
**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## **G**

**Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## **H**

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



**La Hauteur maximale** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le sommet du plan vertical ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel de la construction (hors exhaussement et affouillement).

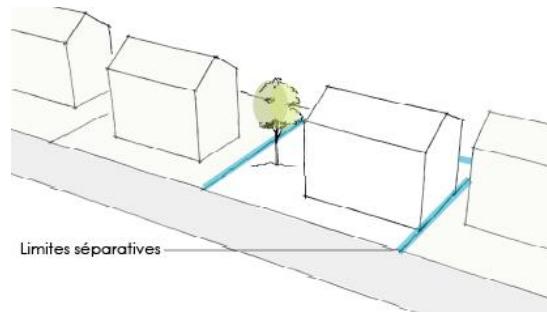
**HLL** : Habitations légères de loisirs (chalet, bungalow...). Les HLL sont des habitations démontables destinées à une occupation saisonnière ou permanente.

## I

**Isolation par l'extérieur** : dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments, une isolation de ces derniers par la façade extérieure peut être autorisée. Cette dernière peut créer une saillie sur le domaine public. Elle ne doit cependant pas compromettre l'accessibilité PMR des voies. Les dispositions générales du règlement définissent les règles applicables pour l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

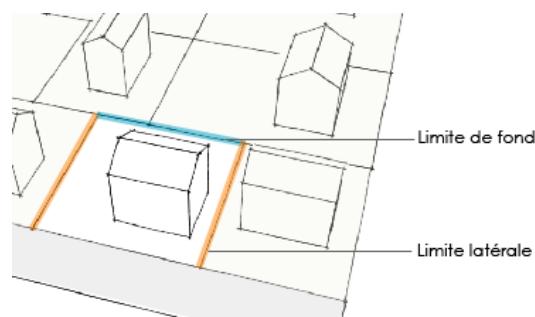
## L

**Limite séparative** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



**Limite latérale** : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

**Limite de fond de parcelle** : Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



**Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et localisé sur une même unité foncière. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

## **M**

**Marge de recul** : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobilier enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## **O**

**Opération d'aménagement d'ensemble** : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone 1AU.

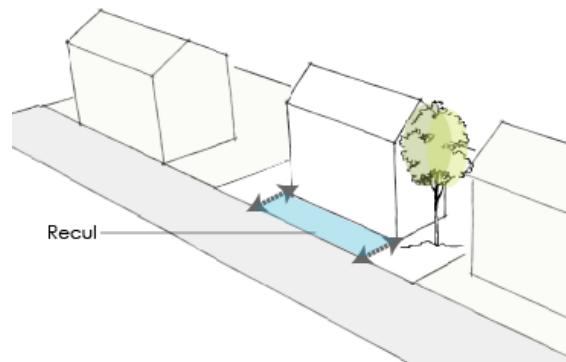
## **P**

**Parcelle en drapeau** : Les parcelles en drapeau sont des parcelles, souvent issues de division foncière, elles sont situées dans le second rideau de construction et disposent d'un accès par chemin qui peut être mutualisé ou non.

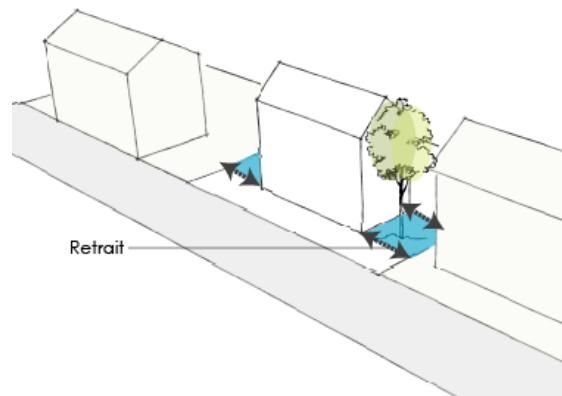
**Pignon** : partie supérieure d'un mur correspondant à la hauteur des combles. Le pignon est généralement triangulaire.

## **R**

**Recul** : Distance séparant la construction de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer. Le recul se mesure parallèlement à la limite de la voie ou de l'emprise en tout point de la construction.



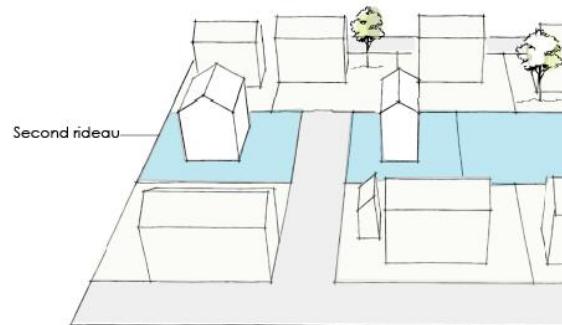
**Retrait** : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Il se mesure parallèlement à la limite séparative la plus proche et en tout point de la construction.



**Ruine** : La ruine est un bâtiment dégradé ayant perdu son caractère utilisable. Un bâtiment est une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. N'est pas considéré comme ruine un bâtiment comportant des fondations, plus de 1/5 de ces murs et plus de la moitié de sa toiture.

## S

**Second rideau** : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies. Ce dernier est issu de divisions parcellaires.



**STECAL** : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

**Surélévation** : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante avec une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

**Surface de Plancher** : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

## I

**Terrain naturel** : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements.

**Toiture** : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

**Toiture terrasse** : toiture accessible, dont la pente est inférieure à 5%.

## U

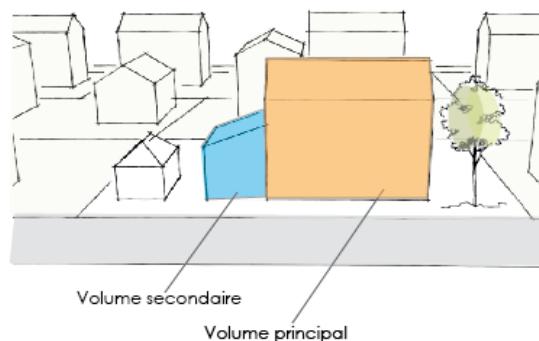
**Unité foncière** : Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## V

**Voie** : La voie (publique et/ou privée) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

**Volume principal** : Le volume principal d'une construction forme un ensemble architectural. Il est le plus important de l'ensemble bâti et, généralement, a le faîte le plus haut.

**Volume secondaire** : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîlage inférieures à celles de la construction principale.



### c) Comment comprendre la notion de destinations et sous-destinations

En lien avec la modernisation des documents d'urbanisme l'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous destinations pouvant être réglementées dans le cadre du PLU.

Ces destinations et sous destinations correspondent aux activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Leur définition est encadrée par l'arrêté du 10 novembre 2016, complété par un guide pratique annexé au présent règlement.

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « **hébergement** ». La sous-destination « **logement** » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.


**MODE D'EMPLOI**

### Utilisation des destinations et sous destinations

ACTIVITE	DESTINATION	SOUS DESTINATION
	Logements groupés locatifs	Habitation
	Maison de retraite	Habitation
	Boulangerie	Commerce et activité de service
	Pharmacie	Commerce et activité de service
	Notaire	Commerce et activité de service
	Plombier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
	Menuisier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
	Usine agroalimentaire	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

*Ces activités sont des exemples, la liste n'est pas exhaustive*

## 2. Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

**Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.**

**En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :**

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

**Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLU mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).**

### Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le PPRNP en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le présent PLU ne va pas à l'encontre de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin**

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà gêné, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées au regard des seules règles d'urbanisme et sous réserve du droit des tiers.

**Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

Au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Au titre de l'article R111-49 du code de l'urbanisme : « l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 ». Le présent règlement de PLU précise au chapitre 1 les zones autorisant la pratique du camping.

**Adaptations mineures**

Au titre de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### 3. Dispositions règlementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone

#### CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

**Les interdictions, limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sont présentés de manière différenciée au sein des dispositions spécifiques à chaque zone. La partie 1.c des dispositions générales, présentant les destinations et sous destinations, aide à la lecture de ces dispositions.**

Il existe toutefois des règles communes applicables à l'ensemble des zones :

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Peut être admise la transformation, extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- En cas d'extension, cette dernière doit être limitée et compatible avec l'article 1 de la zone (notamment au sein des zones A et N). Seules les extensions des bâtiments recouvrant des destinations et sous destinations compatibles l'article 1 de la zone concernée sont admises.

La reconstruction à l'identique des bâtiments est également admise dans une limite de 10 années conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. Dans le cas d'une reconstruction, le nouveau bâtiment devra intégrer les normes énergétiques en vigueur.

Il est rappelé que dans le cadre d'un document réglementaire complémentaire (Règlement de lotissement ...) la règle la plus contraignante est celle devant s'appliquer.

##### Article 1.2 – Mixité fonctionnelle

**Mixité fonctionnelle :** Les éléments de prescription graphique rappellent les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle des espaces. Elles sont présentées dans la partie 4 du présent chapitre.

**Mixité sociale :** Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles relatives aux implantations le long des voies et emprises publiques sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

Le long de l'ensemble des voies départementales, un recul minimal est exigé en cohérence avec le règlement départemental de voirie. En dehors des zones urbaines (U), les constructions nouvelles devront être implantées **selon les reculs définies au document graphique du PLU**.

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul.

### Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives aux implantations en limites séparatives sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

### Article 2.3 – Emprise au sol

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

### Article 2.4 – Hauteur des constructions

Les règles relatives à la hauteur des constructions sont spécifiques à chaque zone. Les nouvelles implantations doivent toutefois s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain et ou l'environnement préexistant.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

**L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment, parpaings ...) est interdit.**

**Conformément à la délibération prise par le conseil municipal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme mais devront respecter les dispositions réglementaires du PLU et du PPRI.**

Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine doivent s'attacher à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels).

### Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les règles relatives aux espaces libres et plantations sont spécifiques à chaque zone. Toutefois, pour l'ensemble des zones, les plantes invasives telles que listées en annexe du présent règlement, sont interdites.

### Article 2.7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12 m<sup>2</sup> y compris les accès, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 200m de l'opération dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilée par heure fournie par le pétitionnaire sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant, permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension de logements existants, réhabilitations ou de changement de destination. Un nombre de place pourra néanmoins être imposé au regard du projet.

Les opérations de logements collectifs devront obligatoirement prévoir un local vélo. De plus, concernant le stationnement des véhicules non motorisés, les dispositions de la loi ENE s'appliquent :

- les espaces dédiés doivent être aménagés de telle manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle ;
- les espaces doivent être couverts et éclairés, ils peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal ou constituer une annexe au bâtiment. Dans tous les cas, ils doivent être accessibles facilement en tout point du bâtiment.

Le tableau ci-après explicite les règles quantitatives relatives à l'aménagement des espaces de stationnement pour les voitures individuelles, ainsi que pour les deux roues non motorisées. **Ces dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif.**

Destination	Sous destination	Aire de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En secteur UA</b> : non réglementé</li> <li>• <b>En secteur UB et UH</b> : <b>2 places par logement.</b> Toutefois, cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.</li> <li>• <b>En secteur 1AUB</b> : <b>2 places par logement.</b> Toutefois, cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.</li> </ul> <p>En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.</p> <p>En outre, il doit être prévu sur les espaces publics, 0,5 place de stationnement par logement créé.</p>
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En secteur UA</b> : non réglementé</li> <li>• <b>En secteur UB, UH et UY</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Pour les établissements artisanaux</b> : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure</li> </ul> </li> </ul>

		<p>à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Pour les établissements commerciaux :</b> 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup></li> <li>● <b>En secteur UY :</b> 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup></li> </ul>
	<b>Restauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>En secteur UB, UH et UY :</b> 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de salle à manger.</li> </ul>
	<b>Commerce de gros</b>	
	<b>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>En secteur UB, UH et UY :</b> 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>En secteur UB, UH et UY :</b> 1 place par chambre</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	<p><b>En secteur UY :</b> 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>.</p> <p>A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;</p>
	<b>Entrepôt</b>	
	<b>Bureau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>En secteur UB et UY :</b> 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	<b>Centres d'exposition et de congrès</b>	

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 3.1 – Voirie et accès

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Pour tout nouvel accès, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, notamment au regard du règlement de voirie en vigueur.

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

#### Restrictions d'accès :

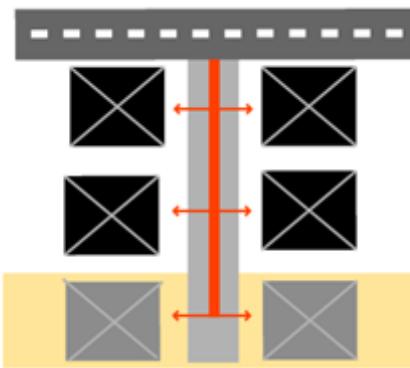
Hors agglomération, sauf accords avec les services gestionnaires de voirie, les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

Les accès créés, quelques soit la voie concernée, doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

#### Voirie :

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

L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logements desservis, vocation et configuration du site...). Les voies d'accès doivent avoir dans tous les cas 4 m de largeur lorsqu'elles desservent 2 logements maximum ou une construction d'une autre destination et 5 m au-delà. Sauf impossibilité technique, les accès aux logements devront être mutualisés, notamment dans le cas de parcelle dites en « drapeau ».



Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule d'opérer un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

### Article 3.2 – Desserte par les réseaux

#### **Eau potable et défense incendie :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées existant.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées si la parcelle est desservie par le réseau collectif.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif aux frais du propriétaire dès sa mise en service.

Dans les zones classées en assainissement non collectif (ANC), une construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif après étude de filière et validation du dossier par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ;
- permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme. Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés et après accord du gestionnaire du réseau.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurantes ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'eaux pluviales pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

L'implantation de dispositifs de récupération des eaux pluviales (cuve enterrée, bac, etc.) sont fortement recommandés et devront être étudiés pour tout nouveau projet. Ces dispositifs devront également faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

### **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

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

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

L'éclairage pourra être exigé pour les lotissements et opérations groupées.

### **Déchets :**

Dans le cadre de logements collectifs, un espace lié à la collecte sélective des déchets sera aménagé.

## 4. Prise en compte des risques et nuisances

Les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques sont soumis aux prescriptions du Plan de prévention des risques et aux mesures prévues par l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Cet article permet aux autorités compétentes de refuser ou d'imposer des prescriptions aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, y compris en l'absence de plan de prévention des risques.

### d) Les risques naturels, technologiques et industriels :

#### Le risque inondation :

La commune de Bourgueil est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) Val d'Authion approuvé le 09 juillet 2020. Le PPRi est une servitude d'utilité publique dont l'intégration au PLU est obligatoire. Le PPRi s'impose au PLU et est opposable directement à toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme. Ainsi, les prescriptions du PPRi doivent être respectées en sus du présent règlement.

L'ensemble des données relatives au PPRi Val d'Authion sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLU.

#### Le risque sismique :

La commune est située en zone de sismicité faible (niveau 2 sur une échelle de 1 à 5). Conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 15 septembre 2014, les règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ». Ces dispositions sont obligatoires depuis le 24 septembre 2014. Les projets de construction doivent s'y conformer.

#### Le risque de mouvement de terrain :

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés sous l'effet de sollicitations naturelles (eau, neige, séisme, ...) ou anthropiques (exploitation de matériaux, déboisement, terrassement, ...).

Les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

En fonction des secteurs, l'aléa lié au phénomène de retrait/gonflement des argiles varie de moyen à fort, avec certains secteurs où l'aléa est nul (notamment sur le coteau). L'aléa fort est localisé aux abords du Changeon, dans la partie qui traverse la plaine alluviale et sur la partie du plateau située au sud du Gravot.

Par ailleurs, pour les unités foncières situées dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles, le décret n° 019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

#### **Le risque radon (à titre d'information) :**

La commune est concernée par le risque Radon est faible, toutefois, des mesures adaptées doivent être prises au sein des constructions pour assurer une bonne ventilation de chaque pièce.

Le radon est un gaz cancérogène du poumon qui en se concentrant dans les bâtiments, notamment du fait d'un mauvais renouvellement d'air peut constituer un véritable risque pour la santé des occupants.

#### **Risque feu de forêt :**

La commune de Bourgueil est concernée par le risque de feu de forêt de niveau 1.

La construction en forêt ou à proximité (moins de 200 m des zones boisées) doit être évitée. La présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux et même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie.

La commune de Bourgueil est concernée par l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD). A ce titre :

##### **- En zone rurale :**

Vous avez l'obligation de débroussailler votre terrain et de le maintenir en état débroussaillé s'il est situé à moins de 200 mètres d'un bois ou d'une forêt.

Cette opération doit être réalisée autour de votre habitation sur une profondeur de 50 mètres. Le long des voies d'accès à votre terrain (route, sentier, chemin privatif), le débroussaillage doit être fait autour de votre habitation sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Un arrêté municipal ou préfectoral peut modifier ces règles. Pour plus d'information, vous pouvez contacter la mairie ou la préfecture.

Hors des territoires classés à risque d'incendie par la loi, une décision préfectorale peut imposer le débroussaillage sur votre terrain jusqu'à 50 mètres autour de votre habitation (même si cette obligation déborde sur le terrain des voisins).

Si l'opération de débroussaillage qui vous incombe s'étend au-delà des limites de votre propriété, vous devez informer par tout moyen le propriétaire du terrain voisin que l'opération de débroussaillage va aussi concerter son terrain.

Vous devez lui demander l'autorisation de pénétrer sur son terrain pour procéder à cette opération.

L'autorisation doit être donnée dans le délai d'un mois. Toutefois, vous devez lui rappeler que, tant qu'il ne vous donne pas cette autorisation, cette opération de débroussaillage demeure à sa charge.

L'autorisation d'accès est valable 3 ans. Le propriétaire du terrain voisin peut toutefois la révoquer. Dans ce cas, les obligations qui s'étendent à son terrain sont mises à sa charge.

Si vous n'avez pas obtenu l'autorisation du propriétaire du terrain voisin, vous devez en avertir le maire.

- **En zone urbaine :**

Vous avez l'obligation de débroussailler votre terrain et de le maintenir en état débroussaillé s'il est situé à moins de 200 mètres d'un bois ou d'une forêt.

Hors des territoires classés à risque d'incendie par la loi, une décision préfectorale peut imposer le débroussaillage sur votre terrain jusqu'à 50 mètres autour de votre habitation (même si cette obligation déborde sur le terrain des voisins).

Si l'opération de débroussaillage qui vous incombe s'étend au-delà des limites de votre propriété, vous devez informer par tout moyen le propriétaire du terrain voisin que l'opération de débroussaillage va aussi concerner son terrain.

Vous devez lui demander l'autorisation de pénétrer sur son terrain pour procéder à cette opération.

L'autorisation doit être donnée dans le délai d'un mois. Toutefois, vous devez lui rappeler que, tant qu'il ne vous donne pas cette autorisation, cette opération de débroussaillage demeure à sa charge.

L'autorisation d'accès est valable 3 ans. Le propriétaire du terrain voisin peut toutefois la révoquer. Dans ce cas, les obligations qui s'étendent à son terrain sont mises à sa charge.

Si vous n'avez pas obtenu l'autorisation du propriétaire du terrain voisin, vous devez en avertir le maire.

**Le risque nucléaire :**

La commune est concernée par le risque nucléaire du fait de la présence du Centre Nucléaire de Production d'Électricité (CNPE) de Chinon. A ce titre, la commune est concernée par le plan particulier d'intervention (PPI).

Le Plan particulier d'intervention (PPI) est un dispositif établi par l'État pour protéger les personnes, les biens et l'environnement et pour faire face aux risques particuliers liés à l'existence d'une installation industrielle et/ou nucléaire. Si un événement nucléaire se produisait et qu'il était susceptible d'avoir des conséquences à l'extérieur du site, le préfet prendrait la direction des opérations et s'appuierait notamment sur ce plan, qui est une des dispositions spécifiques de l'ORSEC (Organisation de la réponse de sécurité civile).

A ce titre, une partie de la commune se situe dans le périmètre d'évacuation « immédiate », sur ordre du préfet uniquement.

L'ensemble des données relatives au Plan Particulier d'Intervention (PPI) sont à retrouver, en annexe du PLU.

**Transport de matières dangereuses :**

Le risque lié au transport de matières dangereuses concerne potentiellement l'ensemble du réseau routier de la commune. Il se concentre néanmoins sur les principaux axes viaires que sont l'autoroute A85 et les départementales RD749 et RD35.

Le risque de transport de matière dangereuse se trouve aussi aux abords de la canalisation de transport de gaz naturel qui passe sur une partie du sud de la commune.

La servitude liée à la canalisation de transport de gaz et d'hydrocarbures est une servitude d'utilité publique (bande non aedificandi dans laquelle le propriétaire s'est engagé par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de GRTgaz, à certains travaux), dont l'intégration au PLU est obligatoire, ses dispositions réglementaires s'imposent à celles du PLU.

### c) Les nuisances et pollutions :

#### **Nuisances sonores :**

Les infrastructures de transport terrestre sont génératrices de nuisances sonores liées au trafic routier. Celles qui génèrent le plus de nuisances (du fait de leur fréquentation) font l'objet d'un classement définit par arrêté préfectoral.

L'autoroute A85 est classée en catégorie 2 et génère une zone de bruit de 250 mètres.

La route départementale RD749 est classée en catégorie 3 jusqu'à l'intersection avec la rue de Bretagne (rond-point), conformément au classement sonore en vigueur défini par les arrêtés préfectoraux du 26 décembre 2024. Les routes de catégorie 3 génèrent des zones de bruit de 100 mètres.

Peu de zones d'habitation sont donc soumises aux nuisances sonores générées par ces voies : elles traversent des parties rurales de la commune. La seule zone urbanisée impactée est la zone d'activité au sud de la ville.

#### **Pollution des sols :**

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement. Par conséquent, conformément à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Dans certains cas, il est nécessaire de prévoir des dispositions pour conserver la mémoire des pollutions résiduelles dans les documents d'urbanisme et pour que les gestionnaires de ces sites intègrent pleinement cette donnée environnementale en tant que paramètre d'exploitation.

L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

La publication des SIS se fait au travers du portail internet Géorisques.

#### **Autres nuisances :**

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (AFSSET) estime "qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions". Elle ajoute que "cette recommandation peut prendre la forme de la création

d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'établissements recevant du public qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions".

Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement. Des lignes électriques haute tension et très haute tension traversent la commune de Bourgueil.

## 5. Dispositions réglementaires localisées

### Les prescriptions graphiques du règlement et les règles associées

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLU, les prescriptions graphiques offrent des informations complémentaires sur les dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

#### Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU **délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général** ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

#### Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)** et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**.

#### Les marges de recul des principaux axes

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « Marge de recul minimal des constructions de 20 m par rapport à l'alignement de la rue de Bretagne et de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle », « Retrait des constructions en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme », « Implantation des bâtiments à 12 m de la voie », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 2.1.

#### Les marges de recul le long des cours d'eau

En dehors de la zone U et des zones AU ou les marges de recul ne s'appliquent pas, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de **5 mètres** à partir des berges des cours d'eau, identifié aux documents graphiques du règlement.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

#### **Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article L. 522-5, aléna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

#### **Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

### **Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme**

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.**

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

**Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable** dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

Sauf impossibilité technique, les constructions nouvelles établies en bordure des Espaces Boisés Classés devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites des Espaces Boisés Classés identifiés aux documents graphiques du règlement.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- En zones agricoles
- Aux extensions des bâtiments existants

### **Les boisements, parcs et jardins à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de modifier ou de supprimer le boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette autorisation pourra soit être refusée soit être acceptée si le boisement concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols...) ou pour le paysage.

Un minimum de 50% de la surface boisée devra être maintenue.

### **Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les terrains cultivés à protéger identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de modifier ou de supprimer le terrain cultivé repérée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **Les haies à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet ***d'une déclaration préalable, sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable*** :

- Pour des motifs liés à la sécurité.
- Toute opération ayant pour effet de faire disparaître moins de 5 mètres linéaire d'une haie repérée aux documents graphiques : arasement, abattage (*coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle*),
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 mètres maximums et dans la limite d'un seul accès par parcelle agricole.
- Les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique : *taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle*.

Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la ***mise en œuvre de mesures compensatoires*** (voir *Mesures de compensation en cas de modification/suppression autorisée*) si la haie concernée par ces travaux :

- Présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols...) ou le paysage.
- Nécessite un abattage pour des raisons sanitaires.

#### **Mesures de compensation en cas de modification / suppression autorisée :**

- > La modification/suppression autorisée d'une haie ou la modification/suppression autorisée d'un talus entraînent l'obligation de replanter une haie ou de reconstituer un talus de même linéaire et présentant les mêmes fonctionnalités que l'élément arraché.

#### **Les arbres isolés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier et en prenant en considération le système racinaire.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable**.

Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

**Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.**

#### **Les zones humides potentielles : pré-localisation des zones humides de la DDT**

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide doit faire l'objet d'une étude déterminant la présence ou non d'une zone humide.

Il est rappelé que les études localisant les zones humides potentielles reprises au PLUi ne présagent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement.

Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchement et mises en eau.

En cas de présence avérée de zone humide fonctionnelle, celles-ci doivent être préservées et protégées. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide, l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier.

Les SAGE en vigueur sur le territoire s'appliquent également pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sols et aménagements en lien avec les zones humides.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, drainage, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (les mesures compensatoires seront rédigées conformément à la réglementation ainsi qu'aux préconisations du SDAGE et du SAGE en vigueur.

### **Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

#### **Généralité**

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires. Enfin, afin de préserver l'intégrité architecturale du bâti traditionnel, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur seront strictement interdits.

- c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**

#### Dispositions spécifiques

**Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées** à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

**Pour les « loges de vignes »,** sont autorisées sous conditions de l'obtention d'une autorisation préalable : les travaux ou aménagements effectués sur l'élément remarquable ayant pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux, volumes, ouvertures).

**Pour les « chemins »,** à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux.

#### Secteurs concernés par un périmètre de protection de captage

Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés aux documents graphiques du PLU. Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLU. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

#### Périmètre de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

**Dans le périmètre de diversité commerciale,** identifiés sur le document graphique du règlement, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales (= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries...), à caractère commercial et de commerces de détail (= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle) sont autorisées.

#### Secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation

*Se conférer aux annexes du PLU pour obtenir l'ensemble des informations.*

Les dispositions des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation approuvés - qui constituent des servitudes d'utilité publique - s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).

Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRi comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur constructions existantes et, plus généralement, l'usage des sols.

Bourgueil est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) Val d'Authion.

### **Secteurs soumis à des nuisances**

#### **Sites et sols pollués**

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement. Par conséquent, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement

Dans certains cas, il est nécessaire de prévoir des dispositions pour conserver la mémoire des pollutions résiduelles dans les documents d'urbanisme et pour que les gestionnaires de ces sites intègrent pleinement cette donnée environnementale en tant que paramètre d'exploitation.

#### **Rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension**

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (AFSSET) estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'établissements recevant du public qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation **aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes**. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

#### **Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre**

L'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 porte classement sonore des infrastructures de transport terrestre d'Indre-et-Loire.

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UA

Les zones urbaines répondent à la définition de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

	<b>DESCRIPTION</b>
<b>ZONE UA</b>	<p>La zone UA correspond au centre-ville de Bourgueil et à ses franges, marquées par un tissu urbain ancien.</p> <p>Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.</p>

*Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.*

## CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

<u>Zone Urbaine :</u>	UA
<b>HABITAT</b>	
Logement	V
Hébergement	V

	UA
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V* [1] [2]
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V

#### Condition :

[1] : Les constructions à usage d'activités artisanales à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations

[2] : Les locaux commerciaux à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>

	UA
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

UA	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

UA	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	V* [1]
Exploitation forestière	
<b>Condition :</b>	
[1] : Les construction et installations à usage d'activités agricoles liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone	

## Article 1.2 – Usages et affectations des sols

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
-------------------------------	---	--------------------------	---	--	----

UA	
<b>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</b>	
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* [1]
Carrières	X

**Condition :**

**[1]** : Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

**Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement identifie un secteur commercial à protéger au sein duquel la diversité commerciale doit être préservée ou développée, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif en application des articles L.151-16 et R.151-37 4° du Code de l'urbanisme. Au sein de ce secteur identifié au document graphique, les changements de destination des bureaux, commerces et activités de service en habitation sont interdits.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

#### Dispositions générales :

Afin d'assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles seront édifiées **à l'alignement** des voies et places, publiques ou privées sur au moins 2/3 de leur façade.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- Lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue ;
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble ;
- Pour la réalisation d'une annexe à l'habitation.

### Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

**Les constructions principales seront édifiées :**

- **Dans une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie :**
  - **Soit en ordre continu**, d'une limite séparative latérale à l'autre,
  - **Soit** sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 2 mètres.

De manière exceptionnelle et sous conditions de justification un retrait par rapport aux deux limites séparatives pourra être admis, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 mètres.

- **Au-delà de cette bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie :**
  - soit sur limite(s) séparative(s) ;
  - soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans le cas exceptionnel et justifié d'un retrait par rapport à une ou aux deux limites séparatives, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 mètres.

Les annexes (garages, abris de jardins, piscines ...) doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait qui ne pourra être inférieur à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même alignement ou retrait que celui de la construction existante ;

#### **Article 2.3 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### **Article 2.4 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation **ne peut excéder 9 mètres** à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.

#### **Dispositions particulières**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :**

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

## Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. Les bâtiments de qualité existant doivent être conservés, restaurés et mis en valeur. Enfin, afin de préserver l'intégrité architecturale du bâti traditionnel, la pose d'isolation thermique extérieure sur les matériaux de façade, tels que pierres de pays dont tuffeau et tuffeau enduit est strictement interdite.

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

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### Façades

#### ○ Aspects :

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

Les matériaux conçus pour rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton pierre ou sable).

Les bardages bois-sont autorisés pour les constructions neuves à usage d'habitation, les extensions de constructions existantes, les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin...), les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux dans l'esprit du bâti ancien. Ils devront soit conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de

brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois devront être d'aspect mat. De plus, le bardage bois à lames larges doit être à pose verticale (pour reprendre les typologies locales) pré-grisé ou grisé naturellement ou peint dans une teinte soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, rouge/brun...). Aucun vernis ni lasure ne doit être appliqué.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'activités, d'équipements ou annexes à l'habitation, sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte similaire à celle des enduits traditionnels. Le blanc pur est interdit.

Concernant les unités extérieures de climatisation et de pompe à chaleur, celle-ci devront faire l'objet d'une installation sur une façade non visible depuis l'espace public ou faire l'objet d'un traitement particulier permettant de les masquer.

- **Ouverture et menuiseries :**

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons clairs selon des nuances de gris plus ou moins colorées (gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige) plus soutenus que ceux des enduits des façades. Les tons blanc pur, beige clair, noir, gris anthracite, ainsi que les menuiseries vernies ou laissées en ton bois naturel, sont proscrits, sauf dans le cas d'une construction en bardage bois.

En fonction de la typologie architecturale de la construction, il est recommandé de se référer au nuancier de couleurs défini en annexe de ce présent règlement (la peinture des menuiseries : fiche conseil du CAUE d'Indre-et-Loire).

Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries. Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant ces dispositions. Toutefois, il sera recherché une harmonie d'ensemble entre les nouvelles menuiseries et les menuiseries existantes.

## **Toitures**

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun) à l'exception des toitures végétalisées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas bioclimatiques et aux serres de jardins.

- **Autres constructions :**

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante

que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ainsi que pour les annexes. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoises ou donnant l'aspect de l'ardoise.

Sont également autorisées les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, l'emploi d'un matériau similaire à celui d'origine est accepté.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements, la toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture en zinc.

### **Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

#### **Lucarnes et châssis de toiture :**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Leur hauteur doit être supérieure à leur largeur. Les châssis de toit et lucarnes doivent par ailleurs être disposés dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Dans le cas de travaux portant sur une construction existante et présentant des lucarnes, il est recommandé de maintenir ces dernières.

#### **Les panneaux solaires ou photovoltaïques :**

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses).

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en favorisant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Les panneaux devront être entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations. Pour préserver la composition architecturale des bâtiments, les panneaux solaires ne doivent pas être installés sur un versant de toiture comportant déjà des éléments tels qu'une lucarne ou un châssis de toit. L'installation peut s'appuyer sur le guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires en région Centre-Val de Loire, annexé au présent règlement.

### **Vérandas, abris de piscine et serres de jardins en verre :**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Les vérandas sur le bâti ancien ne doivent pas nuire aux caractéristiques de ce type de bâti.

La véranda devra respecter ces caractéristiques : le plan devra la toiture à pente minimum de 20° sans pan coupé, le profil fin, avec des proportions verticales et présentant une teinte sombre. Afin d'atténuer l'impact visuel des abris (piscines, jardin) et constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ces derniers doivent respecter ces caractéristiques : être de plan rectangulaire, recevoir un bardage vertical teinté sombre et être, de préférence en limite séparative, et dissimulé de la vue depuis l'espace public (aménagement végétal).

Les serres de jardin en verre doivent s'intégrer de manière harmonieuse aux constructions déjà existantes.

## **Clôtures**

Les clôtures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Si une clôture sur voie est édifiée :

La clôture doit être constituée soit :

- par un mur plein droit,
- par un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une palissade en planches de bois d'essence durable conservant leur teinte naturelle et avec une pose verticale, ou de tout autre dispositif à clairevoie ;
- par un grillage ajouré de teinte noire, vert foncé ou galva (aspect mat), sur piquets métalliques obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes.

Les murs doivent être :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels.

Quel que soit le type de mur, un couronnement avec goutte d'eau est recommandé.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre dans le cas d'un grillage, d'un mur ou d'un mur-bahut, à l'exception des piliers dont la hauteur peut être portée à 2 mètres. Une hauteur supérieure à 1,80 mètres pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement linéaire d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La hauteur du mur pourra être imposée afin d'assurer un raccordement architectural satisfaisant par rapport aux murs voisins. La préservation des murs en tuffeau devra être recherchée. Cette disposition s'applique également aux murs anciens enduits, qui devront reprendre la teinte et la finition des enduits traditionnels.

Si une clôture en limite séparative est édifiée :

Les plaques en béton sont interdites, sauf utilisées en soubassement. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures en limites séparatives devront être constituées :

-soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonner et enduit pourra être réalisé ;

-soit d'un mur plein en pierre locale ou d'aspect identique,

-soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,

- soit d'un grillage de type ganivelle de châtaignier fixé sur poteaux bois n'excédant pas 2 m de haut.

La hauteur du mur pourra être imposée afin d'assurer un raccordement architectural satisfaisant par rapport aux murs voisins.

### Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalente pourra être exigé.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Ainsi, les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

Pour le choix des essences végétales, dans le cadre de nouvelles plantations notamment, il est recommandé de se reporter au « Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ».

### Article 2.7 – Stationnement

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 3.1 – Voirie et accès

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

### Article 3.2 – Desserte par les réseaux

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UB

Les zones urbaines répondent à la définition de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

DESCRIPTION	
<b>ZONE UB</b>	<p>La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération au cours de ces 50 dernières années environ, ainsi qu'au développement urbain réalisé, au cours de la même période, à l'écart de l'agglomération en appui sur des noyaux bâties anciens.</p> <p>La zone UB est à dominante d'habitat pavillonnaire (sauf dans quelques parties de l'agglomération où des ensembles collectifs ont été édifiés) ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies.</p>

*Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.*

*La présente zone est concernée en partie par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) Val d'Authion. Les dispositions du PPRi en vigueur s'appliquent en complément du règlement du PLU et sont opposables directement aux autorisations d'urbanisme. Les zones concernées sont indiquées « i » au plan de zonage.*

## CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

<u>Zone Urbaine :</u>		UB
<b>HABITAT</b>		
Logement	V	
Hébergement	V	

		UB
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	V* [1]	
Restauration	V* [1]	
Commerce de gros	X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	
Hébergement hôtelier et touristique	V	
Cinéma	X	

**Condition :**

[1] : Les constructions à usage d'activités artisanales et de restauration à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

		UB
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	
Salles d'art et de spectacles	V	
Equipements sportifs	V	
Autres équipements recevant du public	V	

UB	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

UB	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	V* [1]
Exploitation forestière	X
<b>Condition :</b>	
[1] : Les construction et installations à usage d'activités agricoles liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone	

## Article 1.2 – Usages et affectations des sols

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
-------------------------------	---	--------------------------	---	--	----

UB	
<b>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</b>	
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* [1]
Carrières	X
<b>Condition :</b>	
[1] : Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.	

### **Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

#### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles seront édifiées **à l'alignement** ou selon un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et places, publiques ou privées.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- Lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue ;
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble ;
- Pour la réalisation d'une annexe à l'habitation.

### Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Les constructions principales et annexes seront édifiées, soit :

- Sur les deux limites séparatives latérales,
- Sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 2 mètres.
- Dans le prolongement des constructions avoisinantes existantes.
- De manière exceptionnelle et sous conditions de justification un retrait par rapport aux deux limites séparatives pourra être admis, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 mètres.

### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même alignement ou retrait que celui de la construction existante ;

#### Article 2.3 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, pour les secteurs situés en zone inondable, il convient de respecter également la règle d'emprise au sol fixée au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

#### Article 2.4 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation **ne peut excéder 6 mètres** à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.

### Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :**

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.
- sur un secteur ou une Orientation d'Aménagement et de Programmation le prévoit.

## Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. Les bâtiments de qualité existant doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

Afin de préserver l'intégrité architecturale du bâti traditionnel, la pose d'isolation thermique extérieure sur les matériaux de façade, tels que pierres de pays dont tuffeau et tuffeau enduit est strictement interdite.

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

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les repères de crues existants doivent être obligatoirement préservés. Ils ne doivent en aucun cas être altérés, détruits ou recouverts lors des travaux de ravalement, de remise en état ou de toute autre intervention.

### Façades

- **Aspects :**

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

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit. Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton pierre ou sable) et devront veiller à s'harmoniser avec ceux des constructions déjà existantes. Dans les cas d'une ouverture à la modernité, de manière modérée, le recours à une tonalité plus soutenue pourra être autorisée.

Les bardages bois sont autorisés, (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), ou de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois devront être d'aspect mat. De plus, le bardage bois à lames larges doit être à pose verticale (pour reprendre les typologies locales) pré-grisé ou grisé naturellement ou peint dans une teinte soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, rouge/brun...). Aucun vernis ni lasure ne doit être appliqué.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'activités, les équipements et les annexes à l'habitation, sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte foncée sobre (ardoise, anthracite ...), ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Le blanc pur est interdit.

Concernant les unités extérieures de climatisation et de pompe à chaleur, celle-ci devront faire l'objet d'une installation sur une façade non visible depuis l'espace public ou faire l'objet d'un traitement particulier permettant de les masquer.

- **Ouverture et menuiseries :**

Pour toutes les constructions présentant un intérêt patrimonial (longère, pierre de taille ou maison de maître, ...), les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons moyens, plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige). Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

En fonction de la typologie architecturale de la construction, il est recommandé de se référer au nuancier de couleurs défini en annexe de ce présent règlement (La peinture des menuiseries : fiche conseil du CAUE d'Indre-et-Loire).

Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant ces dispositions. Toutefois, il sera recherché une harmonie d'ensemble entre les nouvelles menuiseries et les menuiseries existantes.

### **Toitures**

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun) à l'exception des toitures végétalisées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas bioclimatiques et aux serres de jardins.

#### **Autres constructions :**

Les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.

Sont également autorisées les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées. Les serres de jardins en verre doivent s'intégrer de manière harmonieuse aux constructions déjà existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, l'emploi d'un matériau similaire à celui d'origine est accepté.

### **Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

#### **Lucarnes et châssis de toiture :**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Leur hauteur doit être supérieure à leur largeur. Les châssis de toit et lucarnes doivent par ailleurs être disposés dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

#### **Les panneaux solaires ou photovoltaïques :**

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction. Les panneaux doivent être entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations. Pour préserver la composition architecturale des bâtiments, les panneaux solaires ne doivent pas être installés sur un versant de toiture comportant déjà des éléments tels qu'une lucarne ou un châssis de toit. L'installation peut s'appuyer sur le guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires en région Centre-Val de Loire, annexé au présent règlement.

### **Vérandas**

La véranda devra respecter ces caractéristiques : le plan devra la toiture à pente minimum de 20° sans pan coupé, le profil fin, avec des proportions verticales et présentant une teinte sombre. Afin d'atténuer l'impact visuel des abris (piscines, jardin) et constructions de moins de 20m2, ces derniers doivent respecter ces caractéristiques : être de plan rectangulaire, recevoir un bardage vertical teinté sombre et être, de préférence en limite séparative, et dissimulé de la vue depuis l'espace public (aménagement végétal).

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures sur voie seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lices, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Les murs doivent être :

\* soit en pierre locale ou d'aspect identique,

\* soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,

Quel que soit le type de mur, un couronnement avec goutte d'eau est recommandé.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre dans le cas d'un grillage, d'un mur ou d'un mur-bahut, à l'exception des piliers dont la hauteur peut être portée à 2 mètres. Une hauteur supérieure à 1,80 mètres pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement linéaire d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures en limites séparatives devront être constituées :

-soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonner et enduit pourra être réalisé ;

-soit d'un mur plein en pierre locale ou d'aspect identique,

-soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,

- soit d'un grillage de type ganivelle de châtaignier fixé sur poteaux bois n'excédant pas 2 m de haut.

La hauteur du mur pourra être imposée afin d'assurer un raccordement architectural satisfaisant par rapport aux murs voisins.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées sur voie afin de conférer une identité à l'opération.

La préservation des murs en tuffeau devra être recherchée. Cette disposition s'applique également aux murs anciens enduits, qui devront reprendre la teinte et la finition des enduits traditionnels.

### Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalente pourra être exigé.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

Pour le choix des essences végétales, dans le cadre de nouvelles plantations notamment, il est recommandé de se reporter au « Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ».

### Article 2.7 – Stationnement

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 3.1 – Voirie et accès

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

### Article 3.2 – Desserte par les réseaux

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : UH

Les zones urbaines répondent à la définition de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

DESCRIPTION	
<b>ZONE UH</b>	La zone UH correspond aux hameaux de la Cheftière, de l'échelle, de la Chopinière, du Pont Boisseau, de la Cognarderie, de Santenay, des Averies et du Touvois.

*Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.*

*La présente zone est concernée en partie par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Val d'Authion. Les dispositions du PPRI en vigueur s'appliquent en complément du règlement du PLU et sont opposables directement aux autorisations d'urbanisme. Les zones concernées sont indiquées « i » au plan de zonage.*

## CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

<u>Zone Urbaine :</u>	UH
<b>HABITAT</b>	
Logement	V
Hébergement	V

	UH
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V* [1]
Restauration	V* [1]
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V* [1]
Cinéma	X
<b>Condition :</b>	
[1] : Les constructions à usage d'activités artisanales, de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.	

	UH
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

UH	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

UH	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	V* [1]
Exploitation forestière	X
<b>Condition :</b>	
[1] : Les construction et installations à usage d'activités agricoles liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone	

## Article 1.2 – Usages et affectations des sols

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
-------------------------------	---	--------------------------	---	--	----

UH	
<b>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</b>	
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* [1]
Carrières	X
<b>Condition :</b>	

**[1]** : Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

#### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles seront édifiées **à l'alignement** ou selon un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et places, publiques ou privées.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- Lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue ;
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble ;
- Pour la réalisation d'une annexe à l'habitation.

### Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Les constructions principales et annexes seront édifiées, soit :

- en limite(s) séparative(s)
- selon un retrait qui ne pourra être inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives pour les constructions principales et inférieure à 2 mètres pour une annexe ;
- dans le prolongement des constructions avoisinantes existantes.

### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même alignement ou retrait que celui de la construction existante ;

#### Article 2.3 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière. Toutefois, pour les secteurs situés en zone inondable, il convient de respecter également la règle d'emprise au sol fixée au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

#### Article 2.4 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation **ne peut excéder 6 mètres** à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.

### Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :**

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

## Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. Les bâtiments de qualité existant doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

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

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les repères de crues existants doivent être obligatoirement préservés. Ils ne doivent en aucun cas être altérés, détruits ou recouverts lors des travaux de ravalement, de remise en état ou de toute autre intervention.

Afin de préserver l'intégrité architecturale du bâti traditionnel, la pose d'isolation thermique extérieure sur les matériaux de façade, tels que pierres de pays dont tuffeau et tuffeau enduit est strictement interdite.

### Façades

- **Aspects :**

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

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit. Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton pierre ou sable) et devront veiller à s'harmoniser avec ceux des constructions déjà existantes. Dans les cas d'une ouverture à la modernité, de manière modérée, le recours à une tonalité plus soutenue pourra être autorisée.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés, (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), ou de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois devront être d'aspect mat. De plus, le bardage bois à lames larges doit être à pose verticale (pour reprendre les typologies locales) pré-grisé ou grisé naturellement ou peint dans une teinte soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, rouge/brun...). Aucun vernis ni lasure ne doit être appliqué.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'activités, les équipements et les annexes à l'habitation, sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte foncée sobre (ardoise, anthracite ...), ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Le blanc pur est interdit.

Concernant les unités extérieures de climatisation et de pompe à chaleur, celle-ci devront faire l'objet d'une installation sur une façade non visible depuis l'espace public ou faire l'objet d'un traitement particulier permettant de les masquer.

- **Ouverture et menuiseries :**

Pour toutes les constructions présentant un intérêt patrimonial (longère, pierre de taille ou maison de maître, ...), les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons moyens, plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige). Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

En fonction de la typologie architecturale de la construction, il est recommandé de se référer au nuancier de couleurs défini en annexe de ce présent règlement (La peinture des menuiseries : fiche conseil du CAUE d'Indre-et-Loire).

Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant ces dispositions. Toutefois, il sera recherché une harmonie d'ensemble entre les nouvelles menuiseries et les menuiseries existantes.

## **Toitures**

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun) à l'exception des toitures végétalisées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas bioclimatiques et aux serres de jardins.

### **Autres constructions :**

Les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.

Sont également autorisées les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées. Les serres de jardins en verre doivent s'intégrer de manière harmonieuse aux constructions déjà existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, l'emploi d'un matériau similaire à celui d'origine est accepté.

### **Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

#### **Lucarnes et châssis de toiture :**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Leur hauteur doit être supérieure à leur largeur. Les châssis de toit et lucarnes doivent par ailleurs être disposés dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

#### **Les panneaux solaires ou photovoltaïques :**

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction. Les panneaux doivent être entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations. Pour préserver la composition architecturale des bâtiments, les panneaux solaires ne doivent pas être installés sur un versant de toiture comportant déjà des éléments tels qu'une lucarne ou un châssis de toit. L'installation peut s'appuyer sur le guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires en région Centre-Val de Loire, annexé au présent règlement.

### **Vérandas**

Les vérandas sur le bâti ancien ne doivent pas nuire aux caractéristiques de ce type de bâti.

La véranda devra respecter ces caractéristiques : le plan devra la toiture à pente minimum de 20° sans pan coupé, le profil fin, avec des proportions verticales et présentant une teinte sombre. Afin d'atténuer l'impact visuel des abris (piscines, jardin) et constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ces derniers doivent respecter ces caractéristiques : être de plan rectangulaire, recevoir un bardage vertical teinté sombre et être, de préférence en limite séparative, et dissimulé de la vue depuis l'espace public (aménagement végétal).

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lices, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Les murs doivent être :

\* soit en pierre locale ou d'aspect identique,

\* soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,

Quel que soit le type de mur, un couronnement avec goutte d'eau est recommandé.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre dans le cas d'un grillage, d'un mur ou d'un mur-bahut, à l'exception des piliers dont la hauteur peut être portée à 2 mètres. Une hauteur supérieure à 1,80 mètres pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement linéaire d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définitive une typologie précise des clôtures autorisées sur voie afin de conférer une identité à l'opération.

La préservation des murs en tuffeau devra être recherchée. Cette disposition s'applique également aux murs anciens enduits, qui devront reprendre la teinte et la finition des enduits traditionnels.

#### **Article 2.6 – Espaces libres et plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalente pourra être exigé.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

Pour le choix des essences végétales, dans le cadre de nouvelles plantations notamment, il est recommandé de se reporter au « Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ».

#### **Article 2.7 – Stationnement**

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

### **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Article 3.1 – Voirie et accès**

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

#### **Article 3.2 – Desserte par les réseaux**

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SPECIALISEE : UY

Art R.151-18 du Code de l'urbanisme : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

<b>DESCRIPTION</b>	
<b>ZONE UY</b>	<p>La zone UY correspond au secteur à vocation d'activités économiques exclusives sur la commune de Bourgueil. Elle comprend notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le pôle commercial et de services de La Grande Prairie à l'entrée sud de l'agglomération ;</li><li>• la zone d'activités de La Petite Prairie localisée à l'entrée sud de l'agglomération, majoritairement au nord de la RD748.</li></ul>

*Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.*

*La présente zone est concernée en partie par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) Val d'Authion. Les dispositions du PPRi en vigueur s'appliquent en complément du règlement du PLU et sont opposables directement aux autorisations d'urbanisme. Les zones concernées sont indiquées « i » au plan de zonage.*

## CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

<u>Zone Urbaine :</u>		UY
<b>HABITAT</b>		
Logement		V* [1]
Hébergement		X
<b>Condition :</b>		
[1] : Les locaux de gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et que leur surface de plancher n'excède pas 50 m <sup>2</sup> .		

	UY
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V* [1]
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
<b>Condition :</b>	
[1] : Les locaux commerciaux à condition que la surface de vente soit supérieure ou égale à 300 m <sup>2</sup>	

	UY
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

UY	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

UY	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

### Article 1.2 – Usages et affectations des sols

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
-------------------------------	---	--------------------------	---	--	----

UY	
<b>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</b>	
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X

Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* [1]
Carrières	X
	<b>Condition :</b> <b>[1]</b> : Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

#### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- selon un recul de 5 mètres minimum des voies départementales ;
- à l'**alignement** ou selon un recul de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et places, publiques ou privées.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;

### Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- Soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s)

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même alignement ou retrait que celui de la construction existante ;

### Article 2.3 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, pour les secteurs situés en zone inondable, il convient de respecter également la règle d'emprise au sol fixée au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

### Article 2.4 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

#### Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation **ne peut excéder 12 mètres** au faîte ou **9 mètres** au sommet de l'acrotère.

#### Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :**

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

### Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les repères de crues existants doivent être obligatoirement préservés. Ils ne doivent en aucun cas être altérés, détruits ou recouverts lors des travaux de ravalement, de remise en état ou de toute autre intervention.

#### Façades

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

Les façades doivent être traitées soit en pierres, soit en matériaux enduits, soit en bardages. Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Le blanc pur est interdit.

Concernant les bardages bois à lames larges doit être à pose verticale (pour reprendre les typologies locales) pré-grisé ou grisé naturellement ou peint dans une teinte soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, rouge/brun...). Aucun vernis ni lasure ne doit être appliquée.

Concernant les unités extérieures de climatisation et de pompe à chaleur, celle-ci devront faire l'objet d'une installation sur une façade non visible depuis l'espace public ou faire l'objet d'un traitement particulier permettant de les masquer.

### **Toitures**

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture en zinc ou d'une toiture intégrant des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Sont également autorisées les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite.

### **Clôtures**

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée :

- Soit d'un grillage ajouré sur piquets métalliques ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie d'essences mixtes. La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.
- Soit d'une clôture en bois.
- Soit en gabion.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, à l'exception des piliers dont la hauteur peut être portée à 2,20 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

### **Article 2.6 – Espaces libres et plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes pourra être exigé.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

Pour le choix des essences végétales, dans le cadre de nouvelles plantations notamment, il est recommandé de se reporter au « Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ».

#### Article 2.7 – Stationnement

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

### CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Article 3.1 – Voirie et accès

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

#### Article 3.2 – Desserte par les réseaux

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SPECIALISEE : UE

Art R.151-18 du Code de l'urbanisme : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

<b>DESCRIPTION</b>	
<b>ZONE UE</b>	<p>La zone UE correspond aux deux pôles d'équipements principaux de l'agglomération, couvrant des emprises significatives :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le pôle ouest centre-ville regroupant les équipements sportifs et le cimetière ;</li><li>- le pôle est centre-ville regroupant l'hôtel de ville, le collège public, la patinoire, la salle des fêtes, un parc public et d'autres équipements sportifs, socio-culturels ... ;</li><li>- la maison de retraite.</li></ul>

*Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.*

## CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

<u>Zone Urbaine :</u>	UE
<b>HABITAT</b>	
Logement	V* [1]
Hébergement	X
<b>Condition :</b>	
[1] : Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions	

	UE
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V* [1]
Restauration	V* [1]
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
<b>Condition :</b>	
[1] : Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions	

	UE
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles (culturelles et d'expositions)	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

UE	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V* [1]
Centre de congrès et d'exposition	X
<b>Condition :</b>	
[1] : Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions	

UE	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## Article 1.2 – Usages et affectations des sols

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
-------------------------------	---	--------------------------	---	--	----

UE	
<b>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</b>	
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* [1]
Carrières	X
<b>Condition :</b>	

**[1]** : Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

#### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles seront édifiées **à l'alignement** ou selon un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et places, publiques ou privées.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;

### Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Les constructions principales et annexes seront édifiées en limite(s) séparative(s) ou avec un retrait qui ne pourra être inférieure à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même alignement ou retrait que celui de la construction existante ;

### Article 2.3 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, pour les secteurs situés en zone inondable, il convient de respecter également la règle d'emprise au sol fixée au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

### Article 2.4 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation **ne peut excéder 12 mètres** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :**

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

## **Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

### **Façades**

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

Les façades doivent être traitées soit en pierres, soit en matériaux enduits, soit en bardages. En ce qui concerne le bardage bois à lames larges, il doit être à pose verticale (pour reprendre les typologies locales) pré-grisé ou grisé naturellement ou peint dans une teinte soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, rouge/brun...). Aucun vernis ni lasure ne doit être appliqué.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Le blanc pur est interdit.

Concernant les unités extérieures de climatisation et de pompe à chaleur, celle-ci devront faire l'objet d'une installation sur une façade non visible depuis l'espace public ou faire l'objet d'un traitement particulier permettant de les masquer.

## **Toitures**

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture en zinc ou toiture intégrant des panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

Sont également autorisées les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite.

## **Clôtures**

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée :

- Soit d'un grillage ajouré sur piquets métalliques ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie d'essences mixtes. La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.
- Soit d'une clôture en bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

En outre, le prolongement d'un mur linéaire existant est autorisé.

## **Article 2.6 – Espaces libres et plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes pourra être exigé.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

Pour le choix des essences végétales, dans le cadre de nouvelles plantations notamment, il est recommandé de se reporter au « Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ».

## **Article 2.7 – Stationnement**

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions règlementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

# **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **Article 3.1 – Voirie et accès**

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions règlementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

### Article 3.2 – Desserte par les réseaux

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions règlementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone*

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER IMMEDIATEMENT : 1AUB

---

Art R151-20 du code de l'urbanisme : « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

**En application de l'article L.151-6 l'ensemble des zones 1AU sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation auxquelles le présent règlement renvoie, afin de compléter les dispositions réglementaires présentées ci-après.**

- **La zone 1AUB**, correspondant aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

*Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.*

## CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

<u>Zone à urbaniser :</u>		1AUB
<b>HABITAT</b>		
Logement		V
Hébergement		V

		1AUB
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail		V* [1]
Restauration		V* [1]
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hébergement hôtelier et touristique		V
Cinéma		X
<b>Condition :</b>		
[1] : Les constructions à usage d'activités artisanales et de restauration à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.		

		1AUB
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		V
Salles d'art et de spectacles		V
Equipements sportifs		V
Autres équipements recevant du public		V

1AUB	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

1AUB	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	V* [1]
Exploitation forestière	X
<b>Condition :</b>	
[1] : Les construction et installations à usage d'activités agricoles liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone	

## Article 1.2 – Usages et affectations des sols

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
-------------------------------	---	--------------------------	---	--	----

1AUB	
<b>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</b>	
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* [1]
Carrières	X
<b>Condition :</b>	
[1] : Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.	

### **Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

#### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles seront édifiées **à l'alignement** ou selon un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et places, publiques ou privées.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- Lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue ;
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble ;
- Pour la réalisation d'une annexe à l'habitation.

### Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Les constructions principales et annexes seront édifiées, soit :

- en limite(s) séparative(s)
- selon un retrait qui ne pourra être inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives pour les constructions principales et inférieure à 2 mètres pour une annexe ;
- dans le prolongement des constructions avoisinantes existantes.

### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même alignement ou retrait que celui de la construction existante ;

#### Article 2.3 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière. Toutefois, pour les secteurs situés en zone inondable, il convient de respecter également la règle d'emprise au sol fixée au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

#### Article 2.4 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation **ne peut excéder 6 mètres** à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.

### Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :**

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

## Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. Les bâtiments de qualité existant doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

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

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### Façades

- **Aspects :**

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

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit. Les enduits seront de finition sobre et devront veiller à s'harmoniser avec ceux des constructions déjà existantes. Dans les cas d'une ouverture à la modernité, de manière modérée, le recours à une tonalité plus soutenue pourra être autorisée.

Les bardages bois sont autorisés, (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), ou de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois devront être d'aspect mat. De plus, le bardage bois à lames larges doit être à pose verticale (pour reprendre les typologies locales) pré-grisé ou grisé naturellement ou peint dans une teinte soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, rouge/brun...). Aucun vernis ni lasure ne doit être appliqué.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'activités, les équipements et les annexes à l'habitation, sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte foncée sobre (ardoise, anthracite ...), ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Le blanc pur est interdit.

Concernant les unités extérieures de climatisation et de pompe à chaleur, celle-ci devront faire l'objet d'une installation sur une façade non visible depuis l'espace public ou faire l'objet d'un traitement particulier permettant de les masquer.

- **Ouverture et menuiseries :**

Pour toutes les constructions présentant un intérêt patrimonial (longère, pierre de taille ou maison de maître, ...), les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons moyens, plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige). Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

En fonction de la typologie architecturale de la construction, il est recommandé de se référer au nuancier de couleurs défini en annexe de ce présent règlement (La peinture des menuiseries : fiche conseil du CAUE d'Indre-et-Loire).

Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant ces dispositions. Toutefois, il sera recherché une harmonie d'ensemble entre les nouvelles menuiseries et les menuiseries existantes.

### **Toitures**

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun) à l'exception des toitures végétalisées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas bioclimatiques et aux serres de jardins.

#### **Autres constructions :**

Les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.

L'utilisation de petites tuiles plates traditionnelles sont également autorisées.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées. Les serres de jardins en verre doivent s'intégrer de manière harmonieuse aux constructions déjà existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, l'emploi d'un matériau similaire à celui d'origine est accepté.

### **Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

#### **Lucarnes et châssis de toiture :**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Leur hauteur doit être supérieure à leur largeur. Les châssis de toit et lucarnes doivent par ailleurs être

disposés dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

#### **Les panneaux solaires ou photovoltaïques :**

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction. Les panneaux doivent être entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations. Pour préserver la composition architecturale des bâtiments, les panneaux solaires ne doivent pas être installés sur un versant de toiture comportant déjà des éléments tels qu'une lucarne ou un châssis de toit. L'installation peut s'appuyer sur le guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires en région Centre-Val de Loire, annexé au présent règlement.

#### **Vérandas**

La véranda devra respecter ces caractéristiques : le plan devra la toiture à pente minimum de 20° sans pan coupé, le profil fin, avec des proportions verticales et présentant une teinte sombre. Afin d'atténuer l'impact visuel des abris (piscines, jardin) et constructions de moins de 20m2, ces derniers doivent respecter ces caractéristiques : être de plan rectangulaire, recevoir un bardage vertical teinté sombre et être, de préférence en limite séparative, et dissimulé de la vue depuis l'espace public (aménagement végétal).

#### **Clôtures**

Les clôtures doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lices, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Les murs doivent être :

\* soit en pierre locale ou d'aspect identique,

\* soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,

Quel que soit le type de mur, un couronnement avec goutte d'eau est recommandé.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre dans le cas d'un grillage, d'un mur ou d'un mur-bahut, à l'exception des piliers dont la hauteur peut être portée à 2 mètres. Une hauteur supérieure à 1,80 mètres pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement linéaire d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées sur voie afin de conférer une identité à l'opération.

La préservation des murs en tuffeau devra être recherchée. Cette disposition s'applique également aux murs anciens enduits, qui devront reprendre la teinte et la finition des enduits traditionnels.

### Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes pourra être exigé.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

Pour le choix des essences végétales, dans le cadre de nouvelles plantations notamment, il est recommandé de se reporter au « Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ».

### Article 2.7 – Stationnement

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 3.1 – Voirie et accès

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

### Article 3.2 – Desserte par les réseaux

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

Art R.151-22 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

La zone agricole, dite A recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole et qui abritent notamment les sièges et sites d'exploitation. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement.

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ag** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage implantée à proximité de la RD749 en limite de Saint-Nicolas-de-Bourgueil ;
- **Le secteur Av** correspondant aux espaces à protéger en raison de leur intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles. Il s'agit de la terrasse viticole entre le nord de l'agglomération et le massif forestier qui participe très fortement de l'identité paysagère de la commune et plus largement du bourgueillois dans son ensemble ;
- **Le secteur Avt** correspondant aux sites touristiques de la Cave du Pays de Bourgueil et du Moulin Bleu ;

*Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.*

*La présente zone est concernée en partie par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) Val d'Authion. Les dispositions du PPRi en vigueur s'appliquent en complément du règlement du PLU et sont opposables directement aux autorisations d'urbanisme. Les zones concernées sont indiquées « i » au plan de zonage.*

## CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

#### Dans l'ensemble des zones agricoles :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

**Les travaux de mises aux normes des bâtiments** et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels).

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, ...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local.

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
---	---	--------------------------	---	--	----

Zone agricole :	A	Ag	Av	Avt
<b>HABITAT</b>				
Logement	V* [1] [2]	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X

#### Condition :

**[1]** : L'extension limitée des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- l'emprise au sol de l'extension **soit inférieure ou égale à 40%** de l'emprise au sol du bâtiment existant et n'excède pas un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

Les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- d'une emprise au sol **maximale de 40 m<sup>2</sup>** (hors piscine),

- qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

Les piscines sont autorisées à condition de :

- ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaines et paysagère du site.
- qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU.

**[2]** : Les changements de destination vers l'habitat sont autorisés, sous réserve :

- que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement ;
- qu'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été donné ;
- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).

	A	Ag	Av	Avt
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	V* [3]
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* [1]	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V* [2]	X	X	V* [3]
Cinéma	X	X	X	X

**Condition :**

**[1]** : Le changement de destination vers la destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve que l'activité concernée soit compatible avec le caractère agricole de la zone.

**[2]** : Les changements de destination vers la destination hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserve :

- que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement ;
- qu'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été donné ;
- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;

- de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).

**[3]** : Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ou d'hôtellerie-restauration existantes et les aires de stationnement qui leurs sont liées.

	A	Ag	Av	Avt
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V* [1]	V* [1]	V* [1]	V* [1]
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	V* [2]	X	X

**Condition :**

**[1]** : Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des **équipements collectifs** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.

**[2]** : Les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.

	A	Ag	Av	Avt
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie	V* [1]	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

**Condition :**

**[1]** : Le changement de destination à usage d'activités artisanales (destination industrie), de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve que l'activité concernée soit compatible avec le caractère agricole de la zone.

	A	Ag	Av	Avt
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>				
Exploitation agricole	V	X	V* [1]	V
Exploitation forestière	V	X	X	X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.</li> <li>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation).</li> <li>Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) ou d'activité dans le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation) ou d'activités de diversification de l'activité agricole principale, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.</li> <li>Le logement des exploitants agricoles, leurs extensions et annexes.</li> <li><b>Uniquement en zone Av</b> : Les éoliennes antigel pour les exploitations viticoles.</li> </ul>				
<b>Condition :</b>				
[1] : Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à destination d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante en zone A, sont autorisées dans une bande de 50 mètres depuis le bâtiment existant.				

## Article 1.2 – Usages et affectations des sols

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
-------------------------------	---	--------------------------	---	--	----

	A	Ag	Av	Avt
<b>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</b>				
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X	X	X	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X	X	X	X

Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	V*[1]	X	V*[1]	V*[1]
<b>Condition :</b>				
[1] : Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole.				
Affouillements et exhaussements du sol	V* [1]	V* [1]	V* [1]	V* [1]
Carrières	X	X	X	X
<b>Condition :</b>				
[1] : Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.				

## Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

#### Dispositions générales :

Dans l'ensemble des zones A, les constructions nouvelles devront être implantées selon un recul de :

- 100 mètres de l'axe de l'A85 ;
- 75 mètres de l'axe de la RD35 et RD 749 dans sa portion classée à grande circulation ;
- 10 mètres minimum des voies départementales ;
- 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et places, publiques ou privées.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de changement de destination, réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;

### Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Dans l'ensemble des zones A, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit avec un recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ) avec 2 mètres minimum par rapport au(x) limite(s) séparative(s). Ce recul est porté à 5 mètres dans le cas d'un bâtiment agricole.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

- En cas de changement de destination, réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même alignement ou retrait que celui de la construction existante ;

### Article 2.3 – Emprise au sol

**En zone A et Av**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, pour les secteurs situés en zone inondable, il convient de respecter également la règle d'emprise au sol fixée au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

**En zone Avt**, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

**En zone Ag**, l'extension des bâtiments est limitée à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

### Article 2.4 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

#### Dispositions générales :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions **ne peut excéder 6 mètres** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

#### Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :**

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

### Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. Les bâtiments de qualité existant doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

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

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les repères de crues existants doivent être obligatoirement préservés. Ils ne doivent en aucun cas être altérés, détruits ou recouverts lors des travaux de ravalement, de remise en état ou de toute autre intervention.

Afin de préserver l'intégrité architecturale du bâti traditionnel, la pose d'isolation thermique extérieure sur les matériaux de façade, tels que pierres de pays dont tuffeau et tuffeau enduit est strictement interdite.

## **Façades**

- **Aspects :**

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

Les matériaux conçus pour rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton pierre ou sable).

Les bardages bois sont autorisés pour les constructions neuves à usage d'habitation, les extensions de constructions existantes, les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin...), les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux dans l'esprit du bâti ancien. Ils devront soit conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogé ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois devront être d'aspect mat. De plus, le bardage bois à lames larges doit être à pose verticale (pour reprendre les typologies locales) pré-grisé ou grisé

naturellement ou peint dans une teinte soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, rouge/brun...). Aucun vernis ni lasure ne doit être appliqué.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'activités, d'équipements ou annexes à l'habitation, sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte similaire à celle des enduits traditionnels. Le blanc pur est interdit.

Concernant les unités extérieures de climatisation et de pompe à chaleur, celle-ci devront faire l'objet d'une installation sur une façade non visible depuis l'espace public ou faire l'objet d'un traitement particulier permettant de les masquer.

- **Ouverture et menuiseries :**

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;

- en cas de pose de volets roulants visibles depuis l'espace public, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie et les volets battants impérativement conservés.

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons clairs selon des nuances de gris plus ou moins colorées (gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige) plus soutenus que ceux des enduits des façades ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel (sauf dans le cas d'une construction en bardages bois).

En fonction de la typologie architecturale de la construction, il est recommandé de se référer au nuancier de couleurs défini en annexe de ce présent règlement (La peinture des menuiseries : fiche conseil du CAUE d'Indre-et-Loire).

Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries. Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant ces dispositions. Toutefois, il sera recherché une harmonie d'ensemble entre les nouvelles menuiseries et les menuiseries existantes.

## **Toitures**

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun) à l'exception des toitures végétalisées, des toiture-terrasse, toiture en zinc, ou toiture intégrant des panneaux solaires. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas bioclimatiques et aux serres de jardins.

- **Autres constructions :**

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ainsi que pour les annexes. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoises ou donnant l'aspect de l'ardoise.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, l'emploi d'un matériau similaire à celui d'origine est accepté.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements, la toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture en zinc.

Sont également autorisées les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite.

### **Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

#### **Lucarnes et châssis de toiture :**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Leur hauteur doit être supérieure à leur largeur. Les châssis de toit et lucarnes doivent par ailleurs être disposés dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Dans le cas de travaux portant sur une construction existante et présentant des lucarnes, il est recommandé de maintenir ces dernières.

#### **Les panneaux solaires ou photovoltaïques :**

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses).

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Pour les toitures en ardoises (ou d'aspects similaires) et/ou tuiles, les panneaux doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Les panneaux devront être entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations. Pour préserver la composition architecturale des bâtiments, les panneaux solaires

ne doivent pas être installés sur un versant de toiture comportant déjà des éléments tels qu'une lucarne ou un châssis de toit. L'installation peut s'appuyer sur le guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires en région Centre-Val de Loire, annexé au présent règlement.

### **Vérandas, abris de piscine et serres de jardins en verre :**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

La véranda devra respecter ces caractéristiques : le plan devra la toiture à pente minimum de 20° sans pan coupé, le profil fin, avec des proportions verticales et présentant une teinte sombre. Afin d'atténuer l'impact visuel des abris (piscines, jardin) et constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ces derniers doivent respecter ces caractéristiques : être de plan rectangulaire, recevoir un bardage vertical teinté sombre et être, de préférence en limite séparative, et dissimulé de la vue depuis l'espace public (aménagement végétal).

Les serres de jardins en verre doivent s'intégrer de manière harmonieuse aux constructions déjà existantes.

### **Clôtures**

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lices, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

Les dispositifs occultants placés à l'arrière d'un grillage ou d'un mur bahut sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels.

En cela les dispositifs de type bâche plastique, faux thuyas, fausse brande de bruyère, etc. sont interdits.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Les murs doivent être :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels.

Quel que soit le type de mur, un couronnement avec goutte d'eau est recommandé.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre dans le cas d'un grillage, d'un mur ou d'un mur-bahut, à l'exception des piliers dont la hauteur peut être portée à 2 mètres.

Une hauteur supérieure à 1,80 mètres pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement linéaire d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

La préservation des murs en tuffeau devra être recherchée. Cette disposition s'applique également aux murs anciens enduits, qui devront reprendre la teinte et la finition des enduits traditionnels.

### **Article 2.6 – Espaces libres et plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes pourra être exigé.

Pour le choix des essences végétales, dans le cadre de nouvelles plantations notamment, il est recommandé de se reporter au « Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ».

### **Article 2.7 – Stationnement**

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 3.1 – Voirie et accès**

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

### **Article 3.2 – Desserte par les réseaux**

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

Art R.151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :* »

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

La zone naturelle, dite N, recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- **Un secteur Nfo** correspondant aux activités forestières existantes ;
- **Un secteur Njf** correspondant aux jardins familiaux existants au sud du Pont Boisseau ;
- **Un secteur NI** correspondant au site du Champs de Tir en bordure de forêt servant notamment à ce jour de lieu de départs de randonnées et au site du Verger au sud du centre-ville destiné à l'aménagement d'un espace public en complément du jardin public existant ;
- **Un secteur Nt** correspondant au site du Parc Capitaine au sud de la ville qui accueille le terrain de camping et un plan d'eau de baignade ;
- **Un secteur Nc** correspondant au périmètre d'exploitation de la carrière situé au Palluau.

*Se référer aux dispositions générales en complément des dispositions réglementaires spécifiques précisées par zone.*

*La présente zone est concernée en partie par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) Val d'Authion. Les dispositions du PPRi en vigueur s'appliquent en complément du règlement du PLU et sont opposables directement aux autorisations d'urbanisme. Les zones concernées sont indiquées « i » au plan de zonage.*

## CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1.1 – Destinations des constructions et usage des sols

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **pas porter atteinte à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

**Les travaux de mises aux normes des bâtiments** et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels).

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

#### En zone Njf sont exclusivement autorisées :

Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 30 m<sup>2</sup>.

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	---	-----------------------------	---	---	----

Zone naturelle :	N	Nfo	NI	Nt	Nc	Njf
<b>HABITAT</b>						
Logement	V* [1] [2]	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X

#### Condition :

**[1]** : L'extension limitée des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- l'emprise au sol de l'extension **soit inférieure ou égale à 40%** de l'emprise au sol du bâtiment existant et n'excède pas un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

Les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- d'une emprise au sol **maximale de 40 m<sup>2</sup>** (hors piscine),
- qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU.

- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

Les piscines sont autorisées à condition de :

- ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaines et paysagère du site.
- qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU.

**[2]** : Les changements de destination vers l'habitat sont autorisés, sous réserve :

- que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement ;
- qu'un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a été donné ;
- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;

de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).

	N	Nfo	NI	Nt	Nc	Njf
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>						
Artisanat et commerce de détail	V* [1]	X	X	X	X	X
<b>Condition :</b>						
[1] : Le changement de destination à usage d'activités artisanales de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve que l'activité concernée soit compatible avec le caractère agricole de la zone.						
Restauration	X	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* [1]	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V* [2]	X	X	V* [3]	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X

**Condition :**

[1] : Le changement de destination vers la destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve que l'activité concernée soit compatible avec le caractère agricole de la zone.

[2] : Les changements de destination vers la destination hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserve :

- que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement ;
- qu'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDNPS) a été donné ;
- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).

[3] : Sont autorisées au sein de la zone Nt :

- Les constructions et installations nécessaires à des activités de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanning et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement (commerce, restaurant, piscine, aire de jeux ...).
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...).
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
- Les parkings ouverts au public.

Les plans d'eau de loisirs.

	N	Nfo	NI	Nt	Nc	Njf
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V* [1]	V* [1]	V* [1]	V* [2]	V* [1]	V* [1]
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	V* [2]	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X

**Condition :**

[1] : Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des **équipements collectifs** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.

[2] : Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs, de sports et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, kiosque ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (parking, bloc sanitaire, local technique, etc.).

	N	Nfo	NI	Nt	Nc	Njf
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>						
Industrie	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X

	N	Nfo	NI	Nt	Nc	Njf
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	V	V	X	X	X	X

### Article 1.2 – Usages et affectations des sols

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
-------------------------------	---	--------------------------	---	--	----

	N	Nfo	NI	Nt	Nc	Njf
<b>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</b>						
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X	X	X	X	X	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux	X	X	X	X	X	

affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes						X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X	X	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X	X	X	X	X	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* [1]					
Carrières	X	X	X	X	V	X
<b>Condition :</b>						
[1] : Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.						

## Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

#### Dispositions générales :

Dans l'ensemble des zones N, les constructions nouvelles devront être implantées selon un recul de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 749 dans sa portion classée à grande circulation ;
- 10 mètres minimum des voies départementales ;
- 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et places, publiques ou privées.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de changement de destination, réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;

### Article 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Dans l'ensemble des zones N, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit avec un recul minimal de 2 mètres minimum par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

#### Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- En cas de changement de destination, réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même alignement ou retrait que celui de la construction existante ;

### Article 2.3 – Emprise au sol

**En zone Njf**, les constructions autorisées (abris de jardin) ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En zone Nt**, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

**En zone N, Nfo, NI et Nc**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, pour les secteurs situés en zone inondable, il convient de respecter également la règle d'emprise au sol fixée au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

### Article 2.4 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

#### Dispositions générales :

**Dans les zones Nfo Nc**, La hauteur n'est pas limitée.

**Dans la zone Njf**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres

**Dans la zone Nt**, la hauteur maximale des constructions à vocation touristique ne peut excéder 9 mètres.

**Dans le reste de la zone N** :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions **ne peut excéder 6 mètres** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

#### Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :**

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

### Article 2.5 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. Les bâtiments de qualité existant doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

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

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les repères de crues existants doivent être obligatoirement préservés. Ils ne doivent en aucun cas être altérés, détruits ou recouverts lors des travaux de ravalement, de remise en état ou de toute autre intervention.

Afin de préserver l'intégrité architecturale du bâti traditionnel, la pose d'isolation thermique extérieure sur les matériaux de façade, tels que pierres de pays dont tuffeau et tuffeau enduit est strictement interdite.

## **Façades**

### **○ Aspects :**

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

Les matériaux conçus pour rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton pierre ou sable).

Les parements en pierre de taille plate apparente (ou d'aspect similaire) devront respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints devront être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les bardages bois ont autorisés pour les constructions neuves à usage d'habitation, les extensions de constructions existantes, les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin...), les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux dans l'esprit du bâti ancien. Ils devront soit conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogéné

ou bois durable - red-cédar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois devront être d'aspect mat. De plus, le bardage bois à lames larges doit être à pose verticale (pour reprendre les typologies locales) pré-grisé ou grisé naturellement ou peint dans une teinte soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, rouge/brun...). Aucun vernis ni lasure ne doit être appliqué.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'activités, d'équipements ou annexes à l'habitation, sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte similaire à celle des enduits traditionnels. Le blanc pur est interdit.

Concernant les unités extérieures de climatisation et de pompe à chaleur, celle-ci devront faire l'objet d'une installation sur une façade non visible depuis l'espace public ou faire l'objet d'un traitement particulier permettant de les masquer.

- **Ouverture et menuiseries :**

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;

- en cas de pose de volets roulants visibles depuis l'espace public, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie et les volets battants impérativement conservés.

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons clairs selon des nuances de gris plus ou moins colorées (gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige) plus soutenus que ceux des enduits des façades ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel (sauf dans le cas d'une construction en bardages bois).

En fonction de la typologie architecturale de la construction, il est recommandé de se référer au nuancier de couleurs défini en annexe de ce présent règlement (La peinture des menuiseries : fiche conseil du CAUE d'Indre-et-Loire).

Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries. Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant ces dispositions. Toutefois, il sera recherché une harmonie d'ensemble entre les nouvelles menuiseries et les menuiseries existantes.

## **Toitures**

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun) à l'exception des toitures végétalisées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas bioclimatiques et aux serres de jardins.

Sont également autorisées les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite.

#### **Autres constructions :**

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'avent, appentis ..., ainsi que pour les annexes. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoises ou donnant l'aspect de l'ardoise.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, l'emploi d'un matériau similaire à celui d'origine est accepté.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements, la toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture en zinc.

#### **Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

##### **Lucarnes et châssis de toiture :**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Leur hauteur doit être supérieure à leur largeur. Les châssis de toit et lucarnes doivent par ailleurs être disposés dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Dans le cas de travaux portant sur une construction existante et présentant des lucarnes, il est recommandé de maintenir ces dernières.

##### **Les panneaux solaires ou photovoltaïques :**

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses).

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Pour les toitures en ardoises (ou d'aspects similaires) et/ou tuiles, les panneaux doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Les panneaux devront être entièrement sombres, y compris les supports,

cadres et fixations. Pour préserver la composition architecturale des bâtiments, les panneaux solaires ne doivent pas être installés sur un versant de toiture comportant déjà des éléments tels qu'une lucarne ou un châssis de toit. L'installation peut s'appuyer sur le guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires en région Centre-Val de Loire, annexé au présent règlement.

### **Vérandas, abris de piscine et serres de jardins en verre :**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

La véranda devra respecter ces caractéristiques : le plan devra la toiture à pente minimum de 20° sans pan coupé, le profil fin, avec des proportions verticales et présentant une teinte sombre. Afin d'atténuer l'impact visuel des abris (piscines, jardin) et constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, ces derniers doivent respecter ces caractéristiques : être de plan rectangulaire, recevoir un bardage vertical teinté sombre et être, de préférence en limite séparative, et dissimulé de la vue depuis l'espace public (aménagement végétal).

Les serres de jardins en verre doivent s'intégrer de manière harmonieuse aux constructions déjà existantes.

### **Clôtures**

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lices, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

Les dispositifs occultants placés à l'arrière d'un grillage ou d'un mur bahut sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels.

En cela les dispositifs de type bâche plastique, faux thuyas, fausse brande de bruyère, etc. sont interdits.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Les murs doivent être :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels.

Quel que soit le type de mur, un couronnement avec goutte d'eau est recommandé.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre dans le cas d'un grillage, d'un mur ou d'un mur-bahut, à l'exception des piliers dont la hauteur peut être portée à 2 mètres.

Une hauteur supérieure à 1,80 mètres pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement linéaire d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

La préservation des murs en tuffeau devra être recherchée. Cette disposition s'applique également aux murs anciens enduits, qui devront reprendre la teinte et la finition des enduits traditionnels.

### Article 2.6 – Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes pourra être exigé.

Pour le choix des essences végétales, dans le cadre de nouvelles plantations notamment, il est recommandé de se reporter au « Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ».

### Article 2.7 – Stationnement

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 3.1 – Voirie et accès

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

### Article 3.2 – Desserte par les réseaux

*Voir Dispositions générales 2- Dispositions réglementaires liées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme dans tout type de zone.*

## ANNEXES

### Liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Origine	Statut
Prioritaires	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Amérique du nord	Naturalisé [P]
	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Éventail de Caroline	Amérique centrale	Subspontané [P]
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égérie dense	Amérique du sud	Naturalisé [P]
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Asie	Naturalisé [P]
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique du nord	Naturalisé [P]
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé [P]
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	Amérique du sud	Naturalisé [P]
Invasives avérées	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable négundo	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Ailanthes altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailanthe glanduleux	Asie	Naturalisé
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus	Circum-Australe	Naturalisé
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée de Nuttall	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	Amérique du sud	Naturalisé
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie faux-pourpier	Amérique du sud	Naturalisé
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne vierge	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Paspalum distichum</i> L., 1759 & <i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspales invasifs	Asie	Naturalisé
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	Asie	Naturalisé
	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sackaline	Asie	Naturalisé
	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohème	Hybride européen	Naturalisé
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	Amérique du nord	Naturalisé
Secondaires	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage géant	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Symphytum spp.</i> Nees, 1832	Asters invasifs	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère	Amérique	Naturalisé
	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot	Asie	Naturalisé
	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Faux Houx	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille minuscule	Amérique	Naturalisé
Liste d'observation	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Phytolaque d'Amérique	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	Amérique du nord	Naturalisé
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe aux perruches	Amérique du nord	Subspontané [P]
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn	Herbe de la pampa	Amérique du sud	Subspontané [P]
	<i>Helianthus spp.</i> L., 1753	Hélianthus invasifs	Amérique du nord	Subspontané [P]
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle	Amérique du nord	Absent [P]
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase	Asie	Cultivée [P]
	<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Kral, 1985	Renouée à épis nombreux	Asie	Subspontané [P]

[P] : l'espèce concernée est considérée comme prioritaire en termes d'actions d'éradication au niveau de la région. Ce type d'évaluation est à réaliser en fonction des contextes locaux, notamment émergence sur un bassin.

Source : Conservatoire botanique national du Bassin parisien

## La peinture des menuiseries : fiche conseil du CAUE d'Indre-et-Loire



**Le cadre de vie architectural et paysager dans lequel nous évoluons est le fruit des pratiques et savoir-faire des générations qui nous ont précédés. Ce legs d'une grande diversité constitue une richesse et participe à l'identité de notre territoire qu'il est souhaitable de préserver.**

**Les matériaux et les couleurs utilisés changent en fonction des régions, des époques et diffèrent selon le type de bâtiment.**

**La peinture dont le rôle est de protéger les menuiseries en bois, est une constitutante à part entière de cette identité. Sa nature et ses teintes définissent le caractère architectural de votre maison.**

**En Indre-et-Loire, peinture des menuiseries**  
fenêtres, contrevents, portes, portes de grange ainsi que leurs ferrures, pentures et serrureries



### Quelle couleur choisir ?

Chaque type de construction se définit par un style architectural, l'utilisation de certains matériaux et une gamme de couleurs pour les enduits et les menuiseries.

Le choix des couleurs des menuiseries se fait donc en fonction du type architectural du bâtiment.

**1.** Pour les immeubles de type **château ou manoir** (XV<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> s.), **maison bourgeoise**, **maison de maître** et **maison de bourg**, les menuiseries doivent être de ton clair, selon des nuances de gris plus ou moins colorées : gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige, etc.

**2.** Pour les immeubles de type **logis seigneurial ou demeure aristocratique** (XV<sup>e</sup> – XVI<sup>e</sup> s.) et **pour les bâtiments ruraux** (fermes, granges ...), les menuiseries des baies présenteront des couleurs plus soutenues (brun, brun-rouge, rouge oxyde, cuivre, etc.).



**3.** Pour les immeubles de type **maison de villégiature** (fin XIX<sup>e</sup> – début XX<sup>e</sup> s.) ou **maison individuelle du début du XX<sup>e</sup> s.**, les teintes peuvent :

- soit être soutenues ou de ton moyen si les façades sont plutôt claires
- soit être de ton clair, y compris blanc cassé, si les façades sont dans un ton foncé (maçonnerie brique par exemple) : le choix de la teinte, dans des nuances de gris plus ou moins coloré, est alors fait en fonction de la teinte des matériaux de façade de façon à affirmer un certain contraste et une harmonie des couleurs.

**4.** Pour les **annexes, communs ou bâtiments secondaires**, les teintes seront soutenues ou de ton sombre : brun, brun-rouge, terre d'ombre, etc. À l'exclusion du bleu qui historiquement n'était jamais utilisé sur ces bâtiments.

### Principe de déclinaison des couleurs par typologie

Bâti rural (fermes, maisons de manouvrier, faubourgs ruraux)



Bâti médiéval et Renaissance (logis seigneuriaux, maisons à pan de bois)



Maison de bourg



Château, manoir, maison de maître



Architecture de villégiature



maçonneries foncées

maçonneries claires

Maison individuelle récente



Ferronneries tout type de bâtiment



**5.** Pour les **maisons individuelles récentes**, les couleurs sont de ton moyen, selon des nuances de gris plus ou moins coloré : gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige, etc. Des menuiseries de teinte plus soutenu sont possibles dans le cas d'un parti architectural contemporain s'inspirant de typologies anciennes présentant des teintes soutenues (bâti rural en particulier).

**Le ton des menuiseries est toujours plus soutenu que celui de l'enduit de façade.** En effet, la teinte des menuiseries doit assurer une transition entre l'enduit ou la pierre de façade qui sont clairs et le vitrage qui est perçu de loin comme sombre.

**Les ferrures, pentures et serrureries des menuiseries sont toujours peintes dans la même teinte et le même ton que leurs menuiseries**



Afin de respecter l'identité des constructions traditionnelles, il est souhaitable de proscrire les couleurs suivantes :

- le blanc et le blanc cassé
- le beige et les couleurs jaunes pâles (s'approchant trop de la teinte des enduits);
- les couleurs prismatiques (couleurs vives et saturées)
- le noir
- le ton bois



### Quelle peinture choisir ?



Pour les menuiseries en bois, il est conseillé d'utiliser des **peintures microporeuses**. Elles assurent une protection durable sans cloquer ni s'écailler et permettent au bois de respirer.

La peinture choisie par sa nature, sa teinte et sa finition doit contribuer à préserver ou restituer les caractéristiques du bâti traditionnel.



Pour plus d'informations sur les ocres, [www.terresetcouleurs.com](http://www.terresetcouleurs.com)

Page 1 : relevé de terrain, Grand Pressigny (37), façade rurale  
Page précédente : porte de maison de maître, Le Grand-Pressigny (37)  
Ci-dessus : menuiserie, détail Rochebaron (37), porte d'annexe rurale, Azay-sur-Indre (37) \_ ocre rouge

Peinture naturelle, la **peinture à l'ocre** est non toxique. C'est l'une des plus anciennes peintures utilisées. Elle présente une finition mate soyeuse que ne peuvent reproduire les peintures industrielles. Ce type de peinture doit être appliquée sur un bois ou un acier brut. Elles offrent l'avantage de détruire les mousses, de bloquer les ultraviolets, de rendre le bois impénétrable, à une très bonne durabilité et est peu onéreuse. La peinture à l'ocre laisse voir le veinage du bois. Pour préserver l'identité de nos paysages, il est souhaitable d'avoir recours à cette peinture sur le bâti datant du Moyen-Âge jusqu'aux fermes et maisons de bourg modestes du XIX<sup>e</sup> s. Elle peut bien sûr être également utilisée sur le bâti contemporain.

Peinture naturelle, la **peinture à l'huile de lin** est non toxique. Son usage s'est largement répandu à partir du XIX<sup>e</sup> s. Elle présente une finition légèrement satinée. Son usage est particulièrement approprié sur les maisons de bourg cossues et les maisons de maître. Elle peut, elle aussi, être utilisée sur le bâti contemporain.



### Peintures microporeuses

Les peintures microporeuses sont des peintures de fabrication industrielle qui présentent la caractéristique de laisser respirer le bois. Elles existent en finition mate, satinée et brillante. Préférez les peintures professionnelles qui ont une meilleure durabilité.

Les laques microporeuses opacifiantes présentent elles la caractéristique de laisser voir le veinage du bois.

### Vernis et produits d'imprégnation ton bois

A l'origine toutes les menuiseries étaient peintes, c'est pourquoi les vernis et produits d'imprégnation ton bois sont à éviter.



### Quelle finition choisir ?

Sur les menuiseries des bâtiments datant du Moyen-Âge jusqu'aux fermes et maisons de bourg modestes du XIX<sup>e</sup> s., il est conseillé d'utiliser une finition mate, à l'image de la peinture à l'ocre originellement utilisée sur ces bâtiments. Cette même finition est également souhaitable sur les maisons de bourg cossues et les maisons de maître, mais une finition satinée peut être utilisée.

La finition brillante ne peut être utilisée que sur le bâti de villégiature. Sur le bâti contemporain, il faut privilégier les finitions mates ou satinées.



*Page précédente : menuiseries, détails, Le Grand-Pressigny (37) – ancienne ferme, Azay-sur-Indre (37) – maison de maître, détail, Rochebon (37) – maison de bourg, détail, Rochebon (37),  
Ci-dessus : façade urbaine de bourg  
Couverte : maison individuelle*

**CRÉDITS :** toutes les photos et illustrations du présent document © CAUE 37, à l'exception du nuancier © ATU 37 / URBAN'sm

### Démarches administratives

Une Déclaration Préalable (DP) est obligatoire dès lors que vous modifiez l'aspect extérieur d'un bâtiment. Si vous changez la couleur de vos menuiseries vous devrez donc déposer cette demande auprès de votre mairie.

Le délai d'instruction est d'un mois à partir du dépôt de la demande. Il est prolongé d'un mois en cas de projet soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

### ADRESSES UTILES

#### Votre mairie

Renseignez-vous sur le règlement d'urbanisme de votre commune.

#### UDAP 37

Unités départementales de l'architecture et du patrimoine  
Si votre projet est situé dans le périmètre d'un édifice protégé, consultez les préconisations de l'UDAP37 sur son site [www.udap-37.culture.gouv.fr](http://www.udap-37.culture.gouv.fr)

#### Service-public.fr

Informations réglementaires et juridiques sur ce site institutionnel [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

#### Ordre des architectes

Si vous cherchez un architecte, contactez l'ordre des architectes [www.architectes.org](http://www.architectes.org)

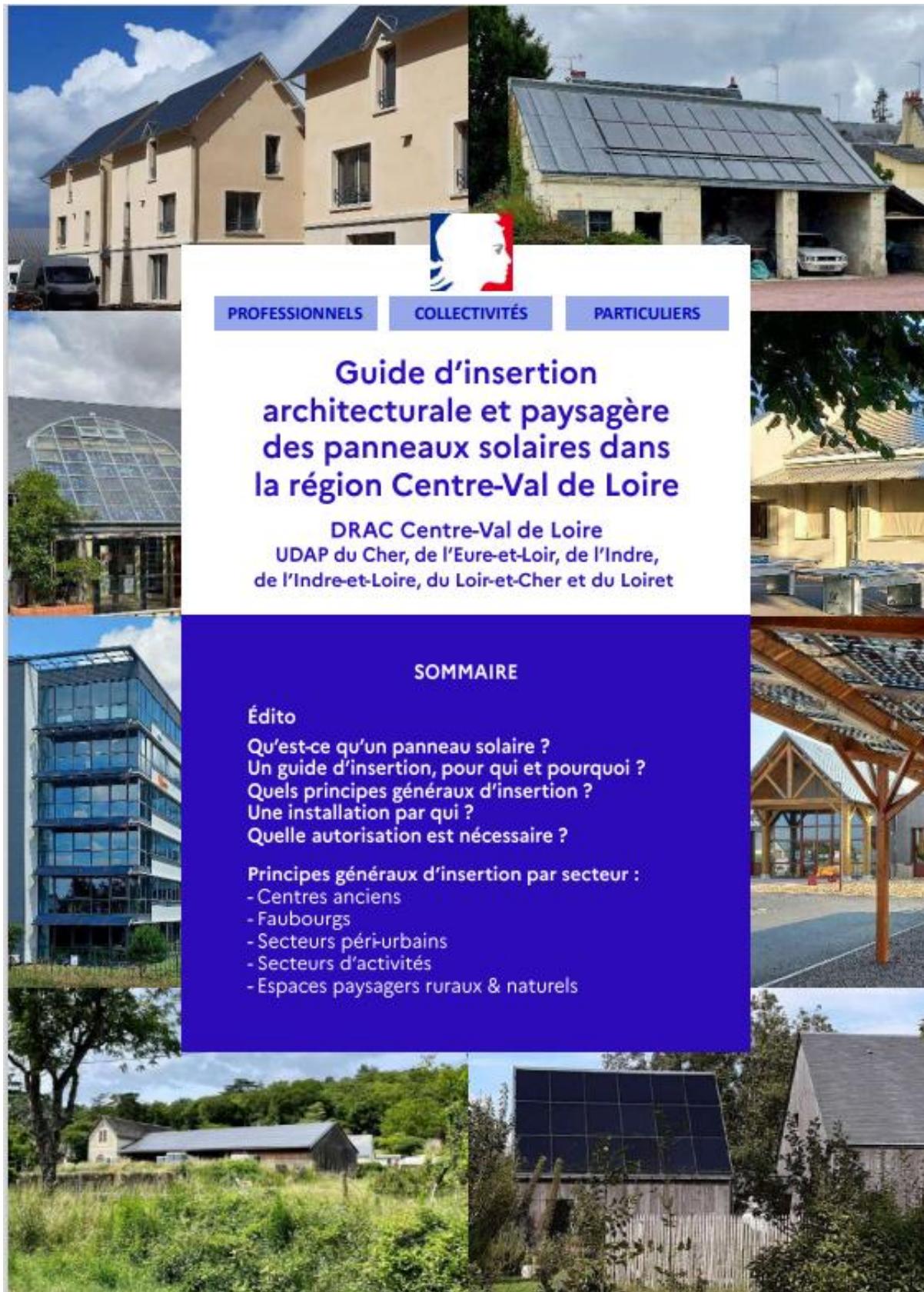
#### CAUE 37

Le CAUE 37 vous conseille pour votre projet. Prenez rendez-vous !

34 place de la Préfecture – 37000 TOURS  
02 47 31 13 40 – [caue37@caue37.fr](mailto:caue37@caue37.fr) – [www.caue37.fr](http://www.caue37.fr)



## Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires en région Centre-Val de Loire



**PROFESSIONNELS** **COLLECTIVITÉS** **PARTICULIERS**

# Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire

**DRAC Centre-Val de Loire**  
UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret

## SOMMAIRE

**Édito**

Qu'est-ce qu'un panneau solaire ?  
Un guide d'insertion, pour qui et pourquoi ?  
Quels principes généraux d'insertion ?  
Une installation par qui ?  
Quelle autorisation est nécessaire ?

**Principes généraux d'insertion par secteur :**

- Centres anciens
- Faubourgs
- Secteurs péri-urbains
- Secteurs d'activités
- Espaces paysagers ruraux & naturels



## Édito

### Plus fait douceur que violence<sup>1</sup>

Les mots choisis par le fabuliste expriment la tendre énergie que l'astre solaire est capable de nous dispenser. Il serait bien absurde de s'en détourner. Cette énergie solaire, la Nation a justement décidé de s'en saisir et d'en faire usage. C'est une volonté nationale, une orientation forte, qui doit contribuer à l'indépendance énergétique de notre pays et qui est un gage, parmi d'autres, de sa volonté de freiner la spirale diabolique du changement climatique.

Mais nous faudra-t-il pour cela, à l'instar du voyageur de la fable qui se dépouille de son manteau, renoncer au bonheur des parures qui composent notre cadre de vie et l'animent ?

C'est l'un des enjeux contemporains auxquels le développement des énergies renouvelables nous impose de répondre. Qu'y a-t-il de plus précieux que l'espace familial et rassurant qui nous enveloppe au quotidien, que le cocon d'un cadre de vie de qualité, dès lors qu'il s'accroche à des éléments d'architecture, aux traces de notre histoire, au rythme d'une façade, à la trame d'un parcellaire, aux vues qui s'offrent à l'œil au détour d'une balade, bref, au déjà-là, repères précieux à transmettre pour demain ?

L'injonction à la performance et à l'indépendance énergétiques pourrait nous conduire à des oppositions stériles entre les caricaturales figures des partisans de la « modernité » contre les nostalgiques du « passé ».

C'est afin d'éviter cet écueil que le présent fascicule a été voulu par la Direction régionale des affaires culturelles. Ses auteurs, Architectes des bâtiments de France chargés de veiller à la qualité architecturale, paysagère et urbaine de nos territoires, ont voulu proposer une ambition nouvelle qu'ils expriment eux-mêmes de la meilleure des manières : « *l'objectif est de faire basculer le projet d'une installation purement technique vers une logique d'équipement architectural, en faisant la promotion d'une démarche d'insertion* ».

Je vous invite à découvrir ces propositions multiples, présentées selon une typologie des différents espaces bâties où les dispositifs d'énergie solaire doivent trouver place. Elles traduisent ce que la loi de 1977 sur l'architecture affirmait déjà avec vigueur : « *L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public* ». Les dispositifs d'énergie solaire ne sont donc pas de purs accessoires ou de simples installations techniques : ils participent désormais à l'écriture de nos paysages de demain et il appartient à chacun de faire preuve d'ingéniosité pour les insérer harmonieusement.

Je remercie vivement les architectes des Bâtiments de France et la Direction régionale des affaires culturelles d'avoir ainsi fait œuvre utile avec ce guide. Promotrice et comptable de la mise en œuvre des politiques publiques culturelles en région, je mesure quotidiennement, en parcourant nos territoires si variés, à quel point on peut reconnaître, sans la voir, la pertinence invisible de leurs expertises.

**Sophie BROCAS,  
Préfète de la région Centre-Val de Loire**

1- Jean de La Fontaine, *Fables choisies, Phébus et Borée*, 1668.



## Qu'est-ce qu'un panneau solaire ?

Les panneaux solaires sont des dispositifs qui captent l'énergie solaire et la transforment, en offrant des avantages environnementaux et économiques significatifs.

Si cette énergie est convertie en électricité, les panneaux solaires sont dits **photovoltaïques**, si cette énergie permet de chauffer de l'eau, les panneaux solaires sont dits **thermiques**.

Il existe sur le marché des **panneaux solaires photovoltaïques monocristallins**, d'une qualité supérieure à celle des autres panneaux disponibles, **les polycristallins**.

## Un guide d'insertion, pour qui et pourquoi ?

La conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la région, et plus largement du cadre de vie dans lequel nous vivons, est une responsabilité collective. Ce guide vise donc à accompagner **aussi bien les propriétaires, les professionnels que les collectivités** afin d'améliorer l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires et photovoltaïques dans la région Centre-Val de Loire, et notamment dans les abords de monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables.

L'objectif est de faire basculer le projet d'une installation purement technique vers **une logique de projet architectural**, en faisant la promotion d'une démarche active d'insertion.

Celle-ci dépendant nécessairement du contexte patrimonial, architectural et paysager, ce guide illustre des logiques d'implantation selon cinq typologies de territoire :

Centres anciens

Page 5

Faubourgs

Page 7

Secteurs péri-urbains

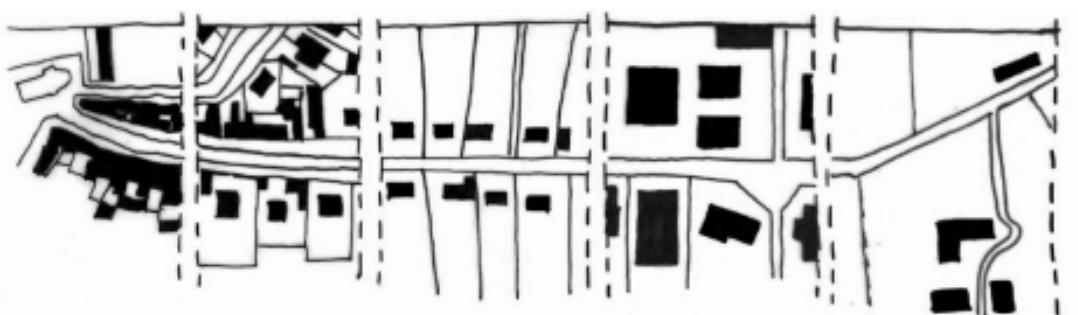
Page 9

Secteurs d'activités

Page 11

Espaces paysagers ruraux et naturels

Page 13



Pour utiliser ce guide, vous devez donc définir dans quel secteur se situe la parcelle concernée par le projet d'installation puis chercher quelle est, dans les différentes solutions proposées, celle qui est la plus adaptée au contexte architectural et paysager du projet.

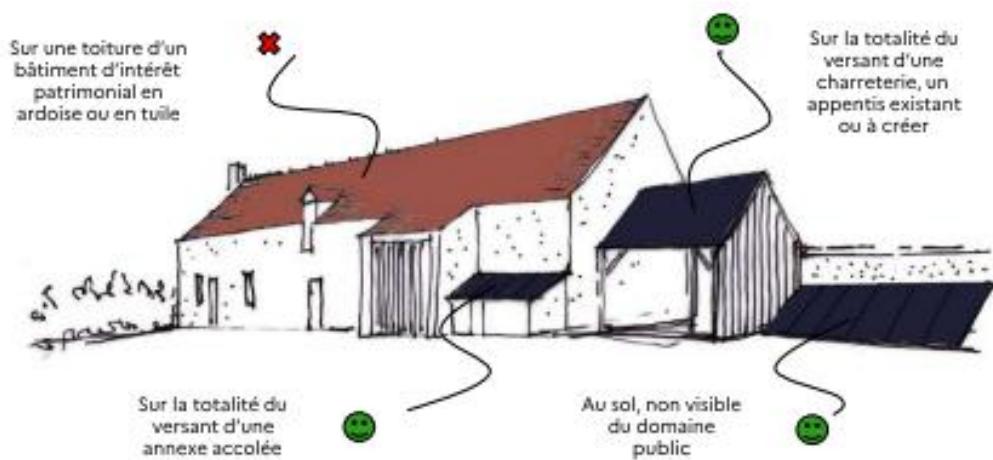


## Quels principes généraux d'insertion?

Les couvertures en petites tuiles plates, en tuiles losangées, en tiges de botte ou en ardoises naturelles sont des éléments identitaires de la région. Elles méritent toute notre attention.

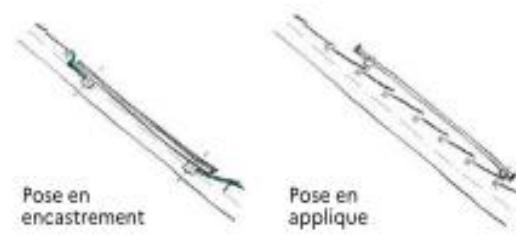
En outre, les constructions habitables sont souvent pourvues de souches de cheminées et/ou de lucarnes. L'installation de panneaux sur ces couvertures vient alors en concurrence avec les éléments existants et déstructure visuellement la couverture. Il convient donc de ne pas installer de panneaux sur ce type de couverture et de chercher d'autres solutions moins impactantes. D'ailleurs, en cas de désordre (incendie ou problème d'étanchéité), les dommages sont nettement moins graves quand l'installation ne se trouve pas sur une habitation.

**Ainsi, dans tous les secteurs, il est nécessaire de préserver les couvertures anciennes d'intérêt patrimonial, notamment lorsqu'elles sont pourvues de cheminées et/ou de lucarnes.** Dans ce cas, il sera possible de trouver d'autres solutions : implantation de panneaux au sol, sur la totalité d'un versant d'une annexe existante ou à créer...



Pour limiter l'impact visuel des panneaux, ceux-ci doivent être entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair, et avoir reçu un traitement anti-reflet. De même, les cadres et autres accessoires des panneaux seront dans cette même teinte sombre. Exceptionnellement, dans le cas où il est recherché une semi-transparence des panneaux, les cellules pourront être entourées de verre transparent et non coloré. Il existe également de petits panneaux bruns qui peuvent être tout à fait adaptés pour certains toits en tuile.

Suivant la sensibilité de l'environnement du projet, une pose encastrée pourra être demandée car l'absence de saillie assure une intégration plus discrète dans une couverture.





## Une installation faite par qui ?

L'installation de panneaux solaires exige une expertise technique importante, garantie d'une performance optimale de l'installation et du respect des normes de sécurité en vigueur.

Il vous est vivement recommandé de faire appel à des entreprises locales de votre connaissance. **Ces artisans locaux qualifiés pourront chercher avec vous une solution ingénieuse, discrète et adaptée à la situation**, et ne chercheront ni à placer un produit inadapté, ni à vous vendre un prêt. En revanche, ils pourront, avec sérieux et professionnalisme, renforcer une couverture, créer une petite structure supplémentaire, garantir l'étanchéité de votre toit ainsi qu'une connexion électrique fiable et sécurisée.

Il pourra également être utile de faire appel à un architecte afin de trouver la solution architecturale adaptée au contexte en s'éloignant d'une réponse purement technique.

## Quelle autorisation est nécessaire ?

L'installation de panneaux solaires doit être précédée par une **déclaration préalable de travaux** à déposer en mairie. En abords de monument historique, en site patrimonial remarquable et en site inscrit ou classé, cette déclaration préalable sera soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Si le dossier est complet, le délai maximum légal est de deux mois à compter du dépôt de la demande.

Sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr), vous pourrez lire tous les détails utiles et télécharger les formulaires.



## 1 – Centres anciens

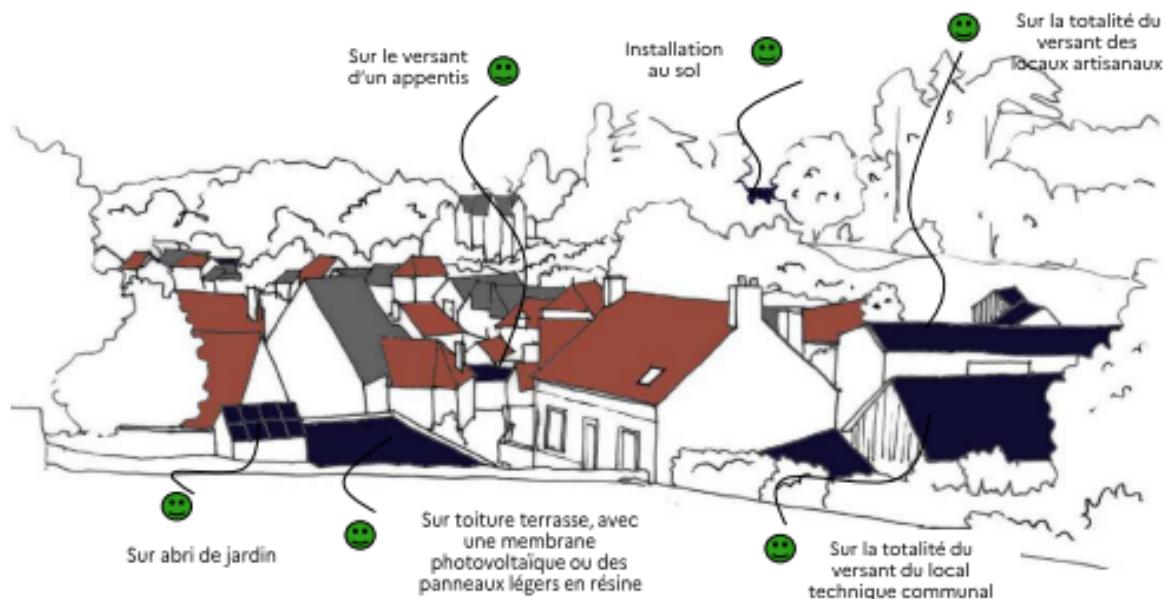
Les centres anciens se distinguent par leur structure de rues irrégulières, par leur forte densité bâtie, et par le grand intérêt patrimonial des constructions. Outre la qualité intrinsèque des bâtiments, ils constituent très souvent le cadre de présentation des monuments historiques.

### Objectifs:

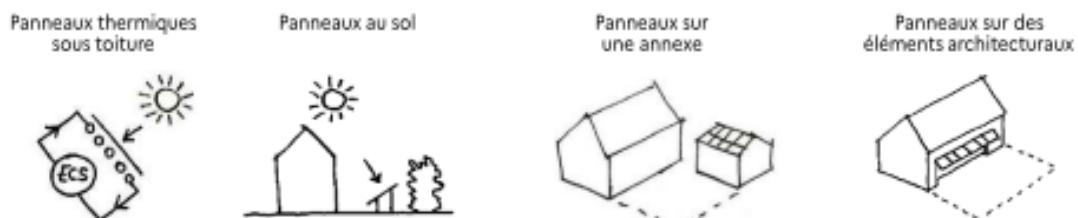
- Préserver la cohérence et l'esthétique des ensembles bâties et du patrimoine architectural.
- Permettre une intégration des dispositifs dans un ensemble urbain de qualité.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.

### Principes généraux d'insertion:

- Privilégier la pose de panneaux thermiques sous toiture (possible pour tous les bâtiments couverts en ardoise).
- Exclure les installations de panneaux solaires sur les toitures patrimoniales ou qui dénaturent la perception d'un toit depuis les espaces accessibles aux publics.
- Intégrer les panneaux dans les constructions annexes : véranda, appentis, baies, abris, etc..
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente par rapport à la composition architecturale.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.
- Installer les panneaux au sol, dans une cour ou un jardin peu ou non visibles de l'espace public.



### Les logiques d'implantations dans les centres anciens



5 / 14



## Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous toiture permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée. Les panneaux thermiques peuvent être mis en place à l'occasion de la construction d'un bâtiment ou lors de la réfection d'une toiture en ardoises.



Panneaux thermiques sous une couverture en ardoises, au sein d'un Site Patrimonial Remarquable à Vendôme (41).

## Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public. Des plantations peuvent être ajoutées pour constituer les filtres nécessaires à leur insertion discrète.



Panneaux installés au sol à Vouvray (37). Grâce à une perception lointaine et à un aspect proche de celui des appentis voisins, ils s'intègrent parfaitement dans le paysage du bourg, bien qu'en covisibilité avec l'église.

## Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.



Panneaux photovoltaïques intégrés dans une couverture en zinc. Le rythme des panneaux et des joints à tasseaux du zinc coïncident parfaitement. Les panneaux sont encastrés dans la couverture ce qui contribue à les rendre très discrets. Bourgueil (37)

## Des panneaux formant un élément architectural

Dans le cadre d'un projet soigné, un élément de type marquise, brise-soleil, pergola, peut être créé en s'appuyant sur une construction existante.



Panneaux installés sur des consoles métalliques formant une sorte de marquise positionnée le long d'un bâtiment sur cour à Saint-Cyr-sur-Loire (37).

## Des panneaux sur la totalité d'un versant des locaux artisanaux

Il est possible d'implanter des panneaux sur la totalité d'un versant d'un bâtiment récent de type local artisanal, grand bâtiment public récent, grand garage, etc., situé dans un centre ancien et dont l'impact est limité. La mise en place est possible si la couverture est en ardoise ou en bac acier. En revanche, elle ne pourra pas être acceptée pour une couverture en tuiles. Dans le cas d'une couverture en fibrociment, celle-ci devra être déposée et remplacée avant la mise en place des panneaux solaires.



## 2 – Faubourgs

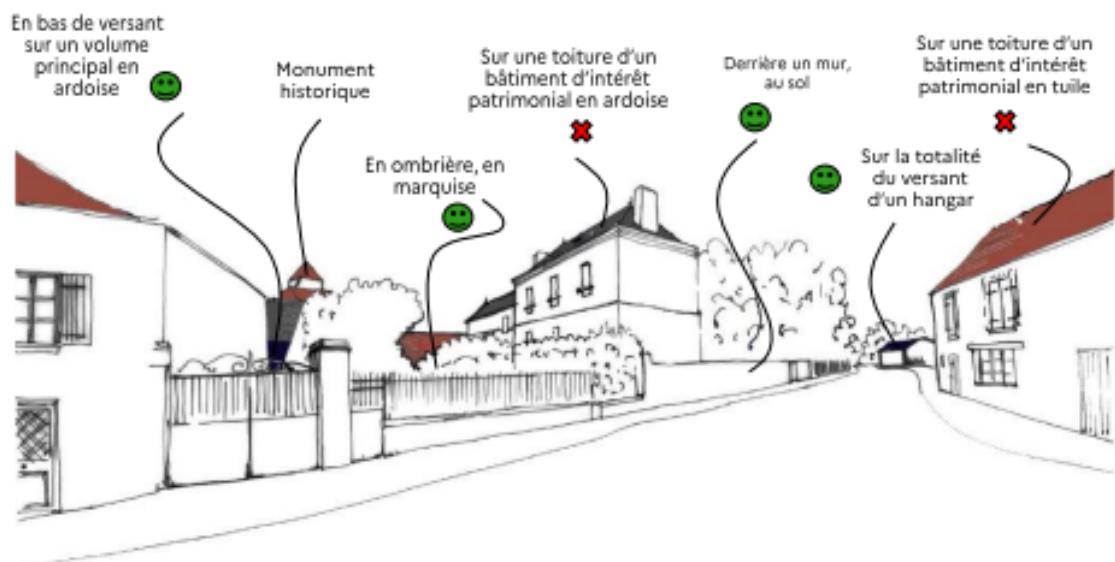
Les faubourgs sont situés en périphérie immédiate du centre ancien. Ils sont souvent caractérisés par un développement résidentiel mixte, incluant des maisons individuelles et des immeubles à faible hauteur. Ils se distinguent par une structure de rues irrégulières et une densité de construction inférieure à celle du centre-ville. Ils sont généralement plus végétalisés, reflétant une transition entre le bâti dense et les secteurs péri-urbains.

### Objectifs:

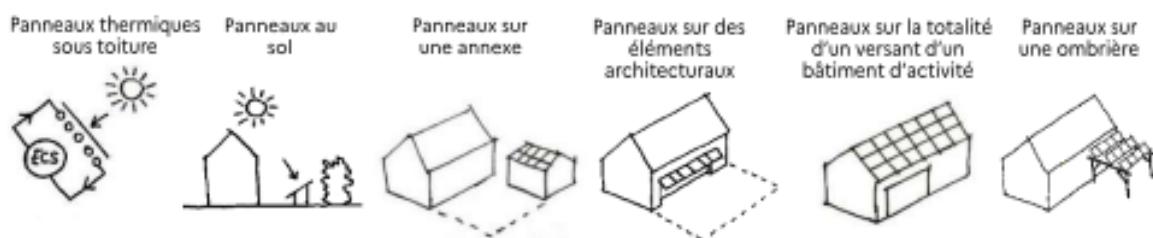
- Concevoir une implantation qui ne soit pas visible ou qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public, les monuments historiques ou les perspectives principales, monumentales, d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.

### Principes généraux d'insertion:

- S'insérer dans le bâti existant avec exigence.
- Concevoir une implantation qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public.
- Planter les capteurs solaires hors du champ de visibilité d'un monument protégé ou des perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Ordonnancer des panneaux dans la composition architecturale du bâtiment.
- Privilégier les implantations sur des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, etc.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.



### Les logiques d'implantations dans les faubourgs



7 / 14



## Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous une toiture, neuve ou refaite, permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée.



Intégration parfaite de panneaux thermiques sous une couverture au sein du Site Patrimonial Remarquable à Vendôme (41).

## Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public.



Panneaux installés au sol à Bourré (41). La faible emprise du dispositif et l'éloignement par rapport à la rue rendent tout à fait admissible leur perception.

## Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.



Panneaux photovoltaïques formant de grands brise-soleil le long des fenêtres d'une école à Amboise (37). Les panneaux permettent ainsi d'améliorer le confort d'été de l'équipement.

## Des panneaux formant un élément architectural

Dans le cadre d'un projet soigné, un élément de type marquise, brise-soleil, pergola, peut être créé en s'appuyant sur une construction existante.



L'intégralité du toit de cette coopérative à Bléré (37) est couverte par des panneaux entièrement sombres.

## Des panneaux sur la totalité d'un versant des locaux artisanaux

Il est possible d'implanter des panneaux sur la totalité d'un versant d'un bâtiment récent de type locaux artisanaux, grands bâtiments publics récents, garages, etc. La mise en place est possible si la couverture est en ardoise ou en bac acier. En revanche, elle ne pourra pas être acceptée pour une couverture est en tuile. Dans le cas d'une couverture en fibrociment, celle-ci devra être déposée (et a priori remplacée par un bac acier) avant la mise en place des panneaux solaires.



Ombrière photovoltaïque semi-transparente en bois sur le parking d'un commerce situé à la sortie du bourg de Maslives (41).

## Préau et ombrière

Dans le tissu plus lâche d'un faubourg, il est souvent possible d'insérer de petits préaux en bois pour abriter quelques voitures particulières ou une ombrière pour un commerce ou un parking public.



### 3 – Secteurs péri-urbains

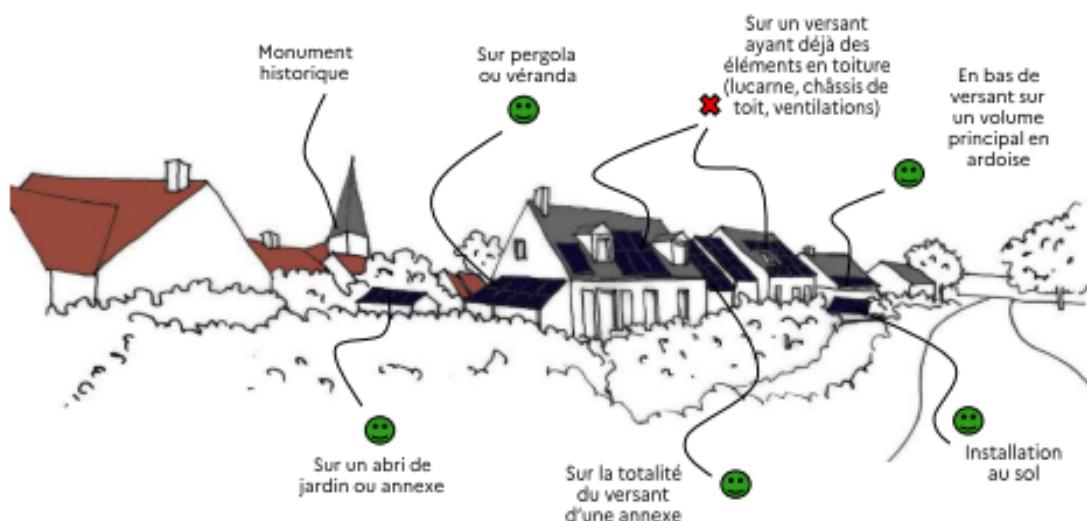
Les secteurs péri-urbains sont essentiellement composés par des zones pavillonnaires constituées de maisons individuelles avec jardins privés. Ils se distinguent par une faible densité de population, des rues résidentielles calmes et bordées d'arbres. La prédominance de voies de circulation locales offre un cadre de vie paisible et verdoyant, avec peu de commerces ou d'industries.

#### Objectifs:

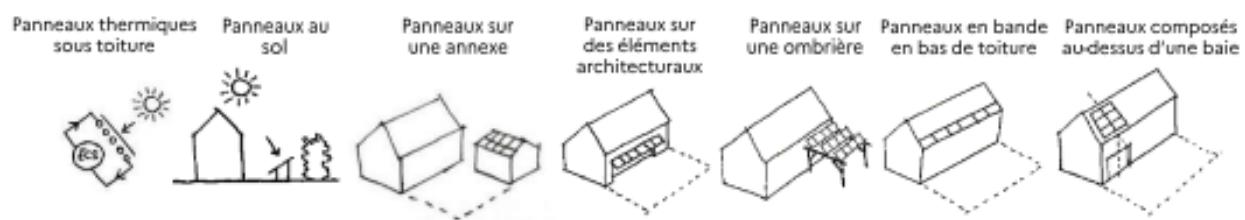
- Préserver la cohérence des abords des monuments historiques.
- Préserver les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

#### Principes généraux d'insertion:

- Modular l'implantation en fonction des enjeux et opportunités offertes par le bâti et le site.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Privilégier les bâtiments annexes existants ou à créer : une extension adossée à la maison, un préau abritant des voitures, une pergola ombrageant une terrasse et dont les brise-soleils sont des lames en panneaux photovoltaïques, etc.
- Privilégier l'implantation de panneaux au sol pour limiter l'impact visuel.



#### Les logiques d'implantations dans les secteurs péri-urbains





## Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous une toiture, neuve ou refaite, permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée.

## Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public, avec si nécessaire, des plantations complémentaires. Ce dispositif est avantageux car déplaçable en cas de déménagement.



Panneaux installés au sol, dans un jardin à Francueil (37). Leur faible hauteur les rend invisibles depuis l'espace public.



Panneaux formant la couverture complète d'une annexe, en Bretagne. La taille de la construction a été adaptée en fonction des dimensions des modules.



Panneaux thermiques formant une grande marquise au-dessus d'une baie et panneaux couvrant un barbecue.



Petits panneaux formant une bande étroite en bas de toiture en ardoise à Rochecorbon (37).



Panneaux marquant l'entrée d'un commerce à Mondoubleau (41).

## Des panneaux formant un élément architectural

Il est possible de créer un élément architectural comme une marquise au-dessus d'une porte d'entrée, un brise-soleil au-dessus de baies au sud, une pergola pour ombrager une terrasse, un petit abri pour le matériel de jardin ou celui d'une piscine...

## Des panneaux sur une bande en bas de toiture

Des panneaux peuvent venir former une bande continue en bas de couverture. Suivant la taille des panneaux, ils seront utilisés en format paysage ou portrait afin que la bande reste relativement étroite. Dans ce cas, la couverture ne doit pas comporter de châssis de toit.

## Des panneaux composés au-dessus d'une grande baie

Des panneaux peuvent être composés au-dessus d'une grande baie de séjour ou d'une entrée d'un équipement ou d'un commerce, en reprenant la largeur de cette baie.



## 4 – Secteurs d'activités

Les secteurs d'activités se caractérisent par un urbanisme très diffus en périphérie urbaine avec des bâtiments de grande échelle, hangars, entrepôts, grandes surfaces, sur de très larges espaces peu structurés et très imperméabilisés. Il en résulte un tissu peu cohérent, porteur d'opportunités importantes pour l'installation de panneaux solaires.

### Objectifs :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Prioriser la massification du photovoltaïque sur les bâtiments disposant de grandes surfaces de toiture et de foncier et/ou pour des porteurs de projets ayant de forts besoins en électricité et présentant des facilités de raccordement, dans le respect des exigences afférentes à ces bâtiments.
- Systématiser les toitures photovoltaïques sur les nouveaux bâtiments.
- Réduire l'impact visuel en entrée de ville ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.

### Principes généraux d'insertion :

- Prioriser les grandes surfaces de toiture, si nécessaire avec des panneaux ultra-légers en résine, et les grands pans de façade.
- Profiter de l'installation de panneaux pour requalifier architecturalement le bâtiment, en faisant varier sa ligne de toit ou en enrichissant la composition de sa façade.
- Créer des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement.
- Maîtriser certains impacts en entrée de ville, dans le grand paysage ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.
- Implanter les trackers exclusivement en secteur industriel.



### Les logiques d'implantations dans les secteurs d'activités

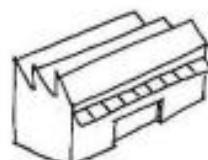
Panneaux sur des éléments ou la totalité de la toiture



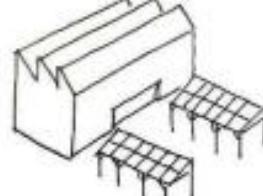
Panneaux sur les façades



Panneaux formant des éléments architecturaux



Panneaux sur des ombrières de stationnement





### Des panneaux solaires en toiture

La mise en place de panneaux en toiture peut soit être invisible, soit être rendue visible à dessein, afin de composer des sortes de sheds, ou des toitures qui animent la volumétrie de la construction. Dans le cas où les panneaux sont mis à plat, il convient d'être vigilant sur la qualité du garde-corps de sécurité. Il commence à exister des panneaux plats ultra-légers (3 à 4 kg/m<sup>2</sup>) en résine qui ne nécessitent pas de renforcement des structures et qui sont applicables sur la plupart des supports.



À Saint-Ouen (41), installés sur des sheds, les panneaux participent à la composition architecturale du bâtiment en enrichissant la volumétrie. Ils mettent ainsi en valeur le bâtiment de cette entreprise.

### Des panneaux solaires en façade

Dans certains cas, il est possible de réaliser des installations de panneaux solaires en façades en s'intégrant à la composition générale du bâtiment. Cette solution constitue une alternative intéressante lorsque les toitures ne sont pas adaptées au plan structurel.



Installés en façade de ces bureaux situés à Parçay-Meslay (37), les panneaux créent une matière et un élément de composition architecturale. Ils participent à la communication de ce centre d'énergie renouvelable et valorisent son image.

### Des panneaux formant un élément architectural

Il est possible de créer des éléments architecturaux, comme par exemple une marquise ou un auvent pour marquer une entrée, des brise-soleils au-dessus de baies au sud, une pergola pour ombrager la terrasse de clients ou celle du personnel, des abris pour le stockage des poubelles, etc. Ces éléments peuvent être indépendants de la structure d'un bâtiment d'activité existant qui n'a donc pas besoin d'être renforcée dans ce cas.



Les panneaux forment une série de brise-soleils, en pignon de l'édifice. Ils enrichissent l'écriture architecturale de ces bureaux de VTH à Tours (37) et permettent en plus d'améliorer le confort d'été des bureaux.

### Des ombrières de parking

En secteurs d'activités, il existe de nombreux parkings qui peuvent être largement équipés d'ombrières photovoltaïques afin d'ombrager les véhicules (camions, voitures, vélos). Dans le cas de surfaces importantes, il peut être intéressant de prévoir la mise en place d'ombrières sur une partie du parking et de revégétaliser le reste afin de limiter les effets d'îlots de chaleur. Il souhaitable de traiter avec une attention toute particulière les pignons des ombrières, ainsi que leur sous-face, souvent au moins aussi visibles que la couverture de l'ombrière.



Une série d'ombrières a été installée sur le parking de cette entreprise située à Châteaudun (28). On peut souligner le traitement soigné des pignons des ombrières.



## 5 – Espaces paysagers naturels ou ruraux

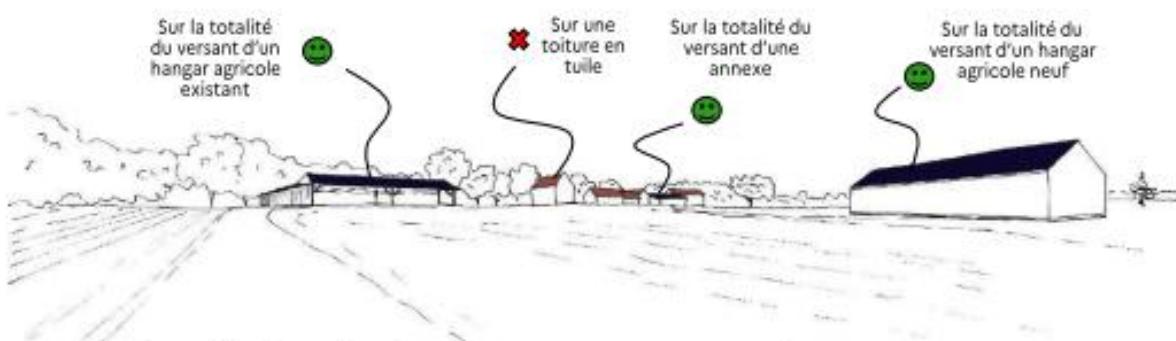
Généralement situés en milieu rural, les secteurs de grands paysages se distinguent par de vastes étendues naturelles ou agricoles, dans lesquels peuvent se trouver des habitations, fermes agricoles, domaines viticoles, hameaux, etc.

### Objectifs :

- Préserver la lecture du paysage et l'équilibre entre ses différentes composantes.
- Préserver les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.
- Donner une priorité absolue aux sites dégradés.
- Valoriser les bâtiments à usage agricole plutôt que les structures dédiées à la production d'énergie, incompatibles avec une activité agricole.

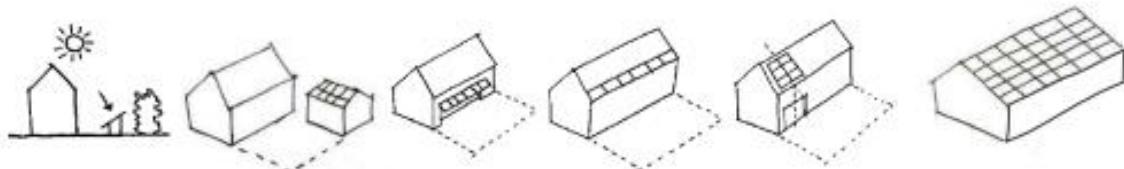
### Principes généraux d'insertion :

- Identifier les secteurs protégés et recommandations associées.
- Rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant, éviter les covisibilités avec les éléments remarquables.
- Éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs.
- Préserver le bâti vernaculaire de type grange, ferme ancienne, etc.
- Éviter les projets fragmentés conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels.
- Pour les projets au sol ou les trackers: éviter les implantations en site protégé.
- Éviter la construction de nouveaux hangars si le besoin agricole n'est pas confirmé.
- Garantir l'intégration paysagère des nouveaux hangars, en prévoyant une échelle et une volumétrie adaptée, et une orientation fonction des lignes du paysage.



### Les logiques d'implantations dans les espaces paysagers naturels ou ruraux

Panneaux au sol      Panneaux sur une annexe      Panneaux formant des éléments architecturaux      Panneaux en bande en bas de toiture      Panneaux composés au-dessus d'une baie      Panneaux sur l'intégralité d'un hangar agricole



13 / 14



### Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans un jardin, dans une prairie etc. Si la route est suffisamment loin des panneaux et si ils sont entourés de végétation, ils seront peu perceptibles. Des plantations peuvent être ajoutées pour constituer les filtres nécessaires à une installation discrète.



Panneaux installés dans une prairie, à la sortie de Blois (41). Leur éloignement par rapport à la route et leur installation dans une végétation luxuriante permettent de limiter leur impact visuel. Ils auraient toutefois été encore plus discrets si les cadres des panneaux avaient été sombres.

### Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.



L'annexe d'une maison à Luzillé (37) entièrement couverte de panneaux.

### Des panneaux sur la toiture d'un hangar existant

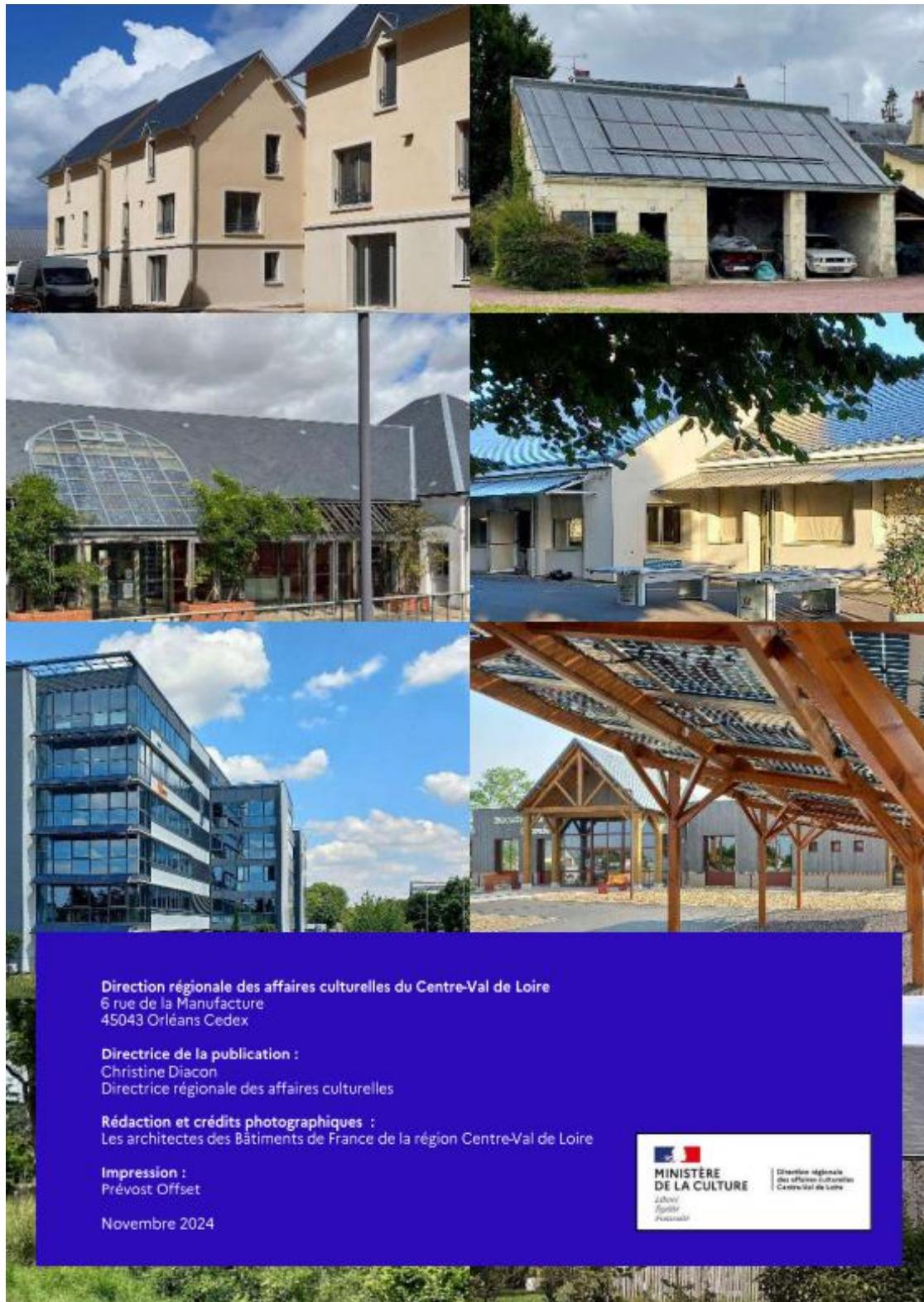
Il est possible de remplacer un versant de la couverture d'un hangar existant par des panneaux solaires. Une teinte uniformément sombre permettra de confondre les panneaux avec des ardoises et d'intégrer le projet avec les zones d'ombre en arrière-plan.



La couverture existante a été entièrement recouverte de panneaux solaires, de rive à rive et du faitage à l'égout afin de minimiser son impact paysager, du fait de sa proximité immédiate avec le château de Coulaine (MH) à Beaumont-en-Véron (37).



Grâce à une échelle et des teintes adaptées au bocage dans lequel il s'est implanté, ce hangar photovoltaïque agricole s'insère harmonieusement dans ce paysage rural de Montlevicq (36).



**Direction régionale des affaires culturelles du Centre-Val de Loire**  
6 rue de la Manufacture  
45043 Orléans Cedex

**Directrice de la publication :**  
Christine Diacon  
Directrice régionale des affaires culturelles

**Rédaction et crédits photographiques :**  
Les architectes des Bâtiments de France de la région Centre-Val de Loire

**Impression :**  
Prévost Offset

Novembre 2024

