



REGLEMENT

PIECE ECRITE

Version approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en date du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Mise en compatibilité n°1 approuvée le 22 mars 2023 par délibération du Conseil Communautaire

La Présidente,

Brigitte DUPUIS



Le Castelrenaudais,
un territoire d'excellence

04a

Règlement

écrit

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT 2

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 13

| | |
|---|----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE..... | 13 |
| PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES..... | 13 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | 14 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATS ATYPIQUES ET ALTERNATIFS CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS OU UN HABITAT DE LOISIRS | 14 |
| DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES | 15 |
| REPRESENTATIONS GRAPHIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES FIGURANT A TITRE INFORMATIF..... | 18 |
| DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS..... | 18 |
| DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES | 21 |
| DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTA PAR LES RESEAUX..... | 21 |

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES24

| | |
|--|----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA | 24 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB | 32 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG | 40 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH..... | 43 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC | 51 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE | 55 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY | 59 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U-INRA..... | 64 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ | 65 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGV..... | 69 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URT | 72 |

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 80

| | |
|---|----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH | 80 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE | 88 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY | 92 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU | 97 |

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES99

| | |
|---|----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... | 99 |
|---|----|

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 107

| | |
|--|-----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 107 |
|--|-----|

ANNEXE 1 : NUANCIER DU REGLEMENT 116

ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INVASIVES A NE PAS PLANTER EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE 120

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLUI

Le règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais. Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite (Pièce 04a) et d'une partie graphique, laquelle comporte différents documents à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 (Pièce 04b et 04c).

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

- **La zone UA** est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver ;
 - Le secteur **UAcr** a été créé, identifiant les secteurs anciens de l'agglomération de Château-Renault pour y différencier les règles de stationnement.
- **La zone UB** est une zone urbanisée à destination dominante de logements, correspondant aux extensions urbaines des bourgs et des agglomérations caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.
 - Le secteur **UBcr** a été créé, identifiant les secteurs d'habitat pavillonnaire de l'agglomération de Château-Renault afin d'y permettre plus de densification et d'y réduire le nombre de destinations autorisées.
- **La zone UG** est une zone urbanisée délimitée sur le quartier de la Gare de Château-Renault.
- **La zone UH** est une zone urbanisée de villages et hameaux généralement encore préservés à vocations mixtes (habitat, équipements, activités) au sein desquels seules quelques constructions neuves en densification, ou l'évolution des constructions existantes sont autorisées.
- **La zone UC** est une zone urbanisée à destination d'activités commerciales.
- **La zone UE** est une zone urbanisée à destination dominante d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative.
 - Le secteur **UEb** a été créé, identifiant le site d'équipement spécifique de la Boisnière à Villedômer au sein duquel sont autorisées un plus grand nombre de destinations que la zone UE.
- **La zone UY** est une zone urbanisée à destination d'activités économiques à dominante artisanale, industrielle, de bureaux et d'entrepôt.

- Le secteur **UYt** a été créé, identifiant la zone d'activité de la Paquerie à Villedômer pour y autoriser, en plus des activités couramment attendues sur la zone, la réalisation d'abris ouverts pour animaux en lien avec une activité présente en dehors de la zone.
- **La zone U-INRA** correspondant au secteur urbanisé du site de l'INRA.
- **La zone UJ** est une zone à la constructibilité limitée localisée ponctuellement à l'intérieur des bourgs de la Communauté de Communes.
- **La zone UGV** est une zone urbanisée destinée à l'accueil actuel et futur des familles de Gens du Voyage.
- **La zone URT** « Risques Technologiques » correspond aux sites urbanisés de l'entreprise Synthron et aux autres zones urbanisées n'ayant pas de lien avec l'usine Synthron compris dans le périmètre du PPRT de l'usine Synthron. Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.
 - Un secteur **URT1** : secteur correspondant au cœur de l'usine Synthron.
 - Un secteur **URT2** : secteur prévu pour le développement de l'usine Synthron.
 - Un secteur **URT3** : secteur à destination de bureaux et de logements lié au personnel de l'usine Synthron.
 - Un secteur **URT4** : secteur d'habitat pavillonnaire de l'extension Sud de l'agglomération de Château-Renault inclus dans le PPRT, dans lequel toute possibilité d'urbanisation nouvelle est exclue.

Les zones A Urbaniser, dites zones « AU » sont divisées en deux grandes catégories :

- **La zone 1AU** est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; 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, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.
 - Le secteur **1AUh** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.
 - Le sous-secteur **1AUhcr** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique de l'agglomération de Château-Renault.
 - Le secteur **1AUe** à destination dominante d'équipements a été créé sur les sites de projets à venir.
 - Le secteur **1AUy** à destination dominante d'activités économiques a été créé sur les sites d'extensions de certaines zones d'activités intercommunales.
 - Le sous-secteur **1AUyz** a été créé sur le périmètre de l'extension du parc d'activités Porte de Touraine à Autrèche.
- **La zone 2AU** est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la mise à niveau des réseaux à la périphérie du site et à une évolution du plan local d'urbanisme intercommunal par le biais d'une procédure de modification.
 - Le secteur **2AUh** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique à long terme de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.
 - Le sous-secteur **2AUhcr** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique à long terme de l'agglomération de Château-Renault.
 - Le secteur **2AUe** à destination dominante d'équipements a été créé sur les sites de projets à venir sur le long terme.
 - Le secteur **2AUy** à destination dominante d'activités économiques a été créé sur les sites d'extensions à long terme de certaines zones d'activités intercommunales.

Les zones agricoles, dites zones « A », correspondent aux secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Le secteur **Art** a été créé, identifiant les secteurs agricoles, n'ayant pas de lien avec l'usine Synthron compris dans le périmètre du PPRT de l'usine Synthron et situé en zone d'aléa toxique Moyen + à Moyen

selon le PPRT. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un STECAL **Ae** a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, pouvant pour certains être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées, cimetières, etc.) ainsi que les autres équipements recevant du public ;
- Un STECAL **Ay** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un STECAL **Ayx** a été créé, identifiant les activités économiques (de type industriel) implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un STECAL **Ays** a été créé, identifiant une entreprise de recherche agronomique isolée au sein de l'espace agricole ;
- Un STECAL **Aca** a été créé, identifiant les activités d'élevages canins et pensions pour animaux domestiques ;
- Un STECAL **As** a été créé, reconnaissant la présence de silos agricoles et leur permettant un minimum d'évolution ;
- Un STECAL **Av1** a été créé, identifiant la piste d'aviation sur la commune de Morand ;
- Un STECAL **Av2** a été créé, identifiant les installations liées aux activités de l'aérodrome de Morand.

Les zones naturelles, dites zones « N », correspondent aux secteurs de la Communauté de Communes, 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.
-
- Le secteur **Nrt1** a été créé, identifiant les secteurs naturels, non urbanisés et non aménagés, jouxtant l'établissement Synthron. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.
 - Le secteur **Nrt2** a été créé, identifiant les secteurs naturels, peu urbanisés à l'exception d'une habitation et d'une partie de la STEP de l'agglomération de Château-Renault. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.

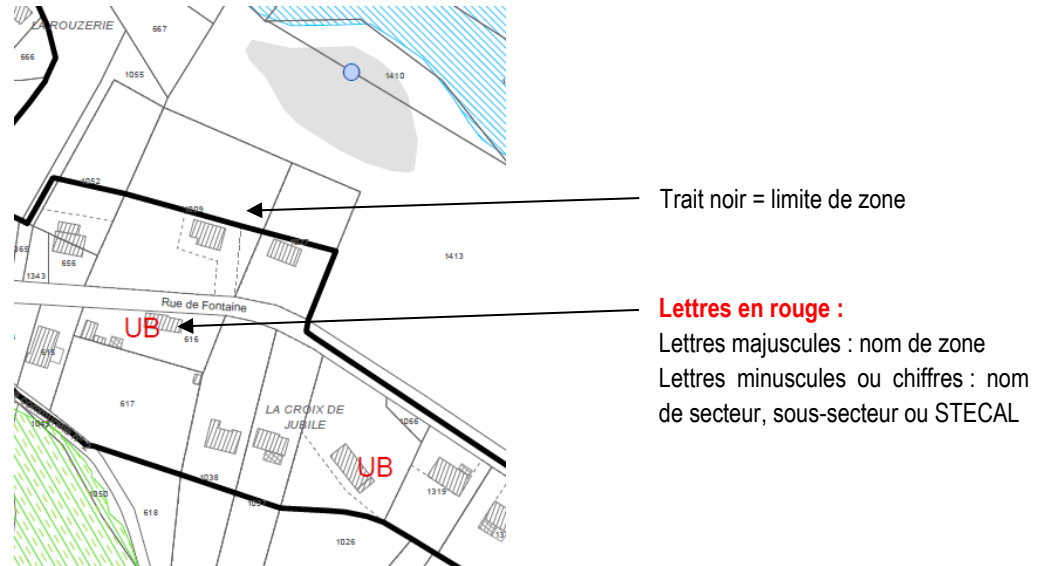
Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un STECAL **Ne** a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriels des administrations publiques et assimilées, pouvant pour certains être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées, déchèterie, etc.) ainsi que les autres équipements recevant du public ;
- Un STECAL **Ny** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un STECAL **Nyrt** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel, n'ayant pas de lien avec l'usine Synthron et comprises dans le périmètre du PPRT de l'usine Synthron, pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le STECAL y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral ;
- Un STECAL **Nt1** a été créé, identifiant les terrains de camping et autres hébergements touristiques ;
- Un STECAL **Nt2** a été créé, identifiant les parcs à vocation touristique et de loisirs ;
- Un STECAL **Nt3** a été créé, identifiant de grandes propriétés et leurs parcs, afin de permettre la valorisation touristique du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine local ;
- Un STECAL **Nl** a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente ;

- Un STECAL **NI1** a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente où les possibilités en construction sont moins limitées que sur le STECAL NI ;
- Un STECAL **Na** a été créé, identifiant les sites d'équipements liés à la présence de l'autoroute (aire de repos, accès autoroutier, aire de covoiturage, etc.) ;

GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT

1. Je regarde sur les documents graphiques du règlement dans quelle zone et dans quel secteur sous-secteur ou STECAL se situe mon projet :



2. Je consulte les généralités du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones (Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones), et le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles mon projet doit être compatible (Pièce 03 du dossier de PLUi).

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLUi qui contiennent des règles, issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :

- ⇒ les servitudes d'utilité publique ;
- ⇒ les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales ...) ;
- ⇒ les périmètres particuliers (périmètres de ZAC, DUP, DPU ...) ;
- ⇒ les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait gonflement des argiles
- ⇒ etc.

DEFINITIONS

ACCES :

Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

ACROTERE :

Élément de façade situé au-dessus d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. L'acrotère peut revêtir différentes formes et avoir différentes fonctions (esthétique et/ou décorative ou utilitaire).

ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :

(Source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

ADAPTATION ET REFECTION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE :

Travaux portant sur une construction existante ne changeant pas sa volumétrie. Ils peuvent notamment inclure l'augmentation de la surface de plancher existante par un aménagement des combles par exemple.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT :

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ANNEXE :

(Source : *fiche technique 13 du lexique national d'urbanisme*).

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.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL :

(Source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés ; les points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :

(Source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou fêtes, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

BARDAGE :

Éléments de bois, métallique ou autres matériaux rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT :

(Source : *fiche technique 13 du lexique national d'urbanisme*).

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL :

Un bâtiment peut être considéré comme « principal » s'il s'agit du bâtiment disposant de la plus grande emprise au sol ou s'il s'agit du bâtiment dont la destination est prise en référence pour la construction d'un local annexe ou d'une extension ou tout autre situation, sur la même unité foncière.

BUREAU :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Transformation de la destination ou de la sous-destination du bâtiment, avec ou sans travaux. En application de l'article R.421-17 du CU, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sont soumis à déclaration préalable.

Dans le cas de bâtiments traditionnels de type longère, dans lesquels les granges sont construites en continuité de l'habitation principale, la transformation de la partie grange n'est pas considérée comme un changement de destination.

CINEMA :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

CLAIRE-VOIE :

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

(source : Larousse).

CLOTURES :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

COMMERCE DE GROS :

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO).

DESTINATION :

Utilisation principale d'un bâtiment. Plusieurs destinations peuvent être autorisées au sein d'un même bâtiment dans un objectif de mixité fonctionnelle et sociale.

EMPRISE AU SOL :

(Source : fiche technique 13 du lexique national d'urbanisme).

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

EMPRISE PUBLIQUE :

(Source : fiche technique 13 du lexique national d'urbanisme).

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ENTREPOTS :

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS :

(source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement, les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous-équipés. Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERETS COLLECTIFS :

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine publique ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

EXTENSION :

(Source : *fiche technique 13 du lexique national d'urbanisme*).

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.

EXPLOITATION AGRICOLE :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

EXPLOITATION FORESTIERE :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières, les scieries et les constructions concourant à l'exercice de l'activité forestière.

FAÇADE :

(Source : *fiche technique 13 du lexique national d'urbanisme*).

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

HAUTEUR :

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

HEBERGEMENT :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts. Cette sous-destination recouvre notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme et les villages et maisons familiales de vacances. Cette sous-destination s'applique également aux bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et, des parcs résidentiels de loisirs.

INDUSTRIE :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

LIMITE SEPARATIVE :

(Source : *fiche technique 13 du lexique national d'urbanisme*).

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.

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne des pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transport en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

LOGEMENT :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Elle recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs », les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.

LUCARNE :

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

MODENATURE :

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

MUR-BAHUT

Muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.

PARC A VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS :

Espace clos à vocation récréative de plein air et/ou éducative ouverts au public avec un droit d'entrée, tout au long de l'année ou de manière saisonnière.

PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL :

Un parc photovoltaïque au sol est une installation industrielle permettant la production d'électricité grâce à la lumière du soleil. Il est composé de systèmes photovoltaïques (panneaux constitués de modules), de câbles de raccordement, de locaux techniques, d'accès et d'une clôture.

RESTAURATION :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

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

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES :

(source : *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017*).

Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres...

VOIE :

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

1^{ER} PLANCHER :

Constitue le rez-de-chaussée d'une construction. Il peut être surmonté d'un ou plusieurs étages et lui-même se situer au-dessus d'un sous-sol.

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L 111-1 à L 111-25 et R 111-1 à R 111-53 du Code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L 111-3 à L 111-5, L 111-22, R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L 111-15 du code de l'urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

LA RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Article L 111-23 du code de l'urbanisme : La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#) du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



LES CLOTURES AGRICOLE

Les clôtures à destination de l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises aux règles relatives aux clôtures.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES DE L'USINE SYNTHRON

Les territoires des communes de Villedômer, Auzouer-en-Touraine et Château-Renault sont, pour partie, couverts par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'usine Synthron. Sur toutes les parcelles concernées par ce PPRT, la règle la plus contraignante, entre celle du PLUi et celle du PPRT s'applique.

L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Pour les projets de constructions localisés sur un secteur d'aléa moyen à fort, une étude géotechnique préalable à la construction est obligatoire et permettra de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

LES RISQUES LIES A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES, AUX EBOULEMENT ET AUX EFFONDEMENTS

Il appartient au porteur de projet de se rapporter au Code de la Construction si son projet est localisé sur un site présentant de tels risques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la Destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve cependant dans les deux cas, que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Pour les lignes HTB : les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV).

Pour les postes de transformation : sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATS ATYPIQUES ET ALTERNATIFS CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS OU UN HABITAT DE LOISIRS

Pour ces habitats atypiques et alternatifs, lorsqu'ils sont autorisés, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie,
- Qualité urbaine, architecturale,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

peuvent ne pas être respectées à condition :

- que cela ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales,
- que les matériaux employés soient naturels ou d'apparence proche (toile, bois ...) et facilitent leur insertion dans un environnement à dominante agricole et/ou naturelle.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES



- Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, identifiés au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables au dit secteur.



- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, sur l'ensemble du site de la gare de Château-Renault, identifié au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.



- Marges de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés identifiées au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme :

Cette trame identifie la bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A10 et la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation (RD31, RD46, RD231, RD246, RD766, RD910) au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites.

La zone 1AUyz concernée par l'OAP ZAC 2 Extension Porte de Touraine fait l'objet d'une étude de dérogation au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme dérogeant ainsi à la bande des 100m, et est annexé au PLUi.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur ou STECAL concerné :

- 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 ou forestière et aux CUMA,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur ou STECAL concerné.



- Les emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme :

Des emplacements réservés sont figurés au règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.



- Périmètres au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale identifiés au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme :

Quartiers, dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, au sein desquels les sous-destinations relevant de la destination « commerce et activités de service » (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma), ou la sous-destination « Bureau » ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à la condition de rester au sein des mêmes destinations ou sous-destinations.



- Périmètres d'inconstructibilité de 5 ans identifiés au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme :

Servitude interdisant pour une durée au plus de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi les constructions et installations nouvelles. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.



- Bâtiments en zone agricole (A) ou naturelle (N) pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers les sous-destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, autres équipements recevant du public, bureaux et activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat.

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage et que ce changement réçoive :

- un avis conforme sur le Permis de Construire ou la Déclaration Préalable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme sur le Permis de Construire ou la Déclaration Préalable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.



(bâtiment)



(éléments
surfaceutiques)



(éléments ponctuels)

- Bâtiments, éléments surfaceutiques ou éléments ponctuels, identifiés pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous ces éléments identifiés doivent être maintenus et préservés de tous travaux, aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les seuls travaux ou aménagements autorisés portant sur ces éléments identifiés doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leur dispositif constructif, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie. Pour les bâtiments, l'ordonnancement et le rythme des façades, les proportions des ouvertures et les spécificités de toitures doivent notamment être préservés. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les fenêtres à meneau, les corniches, les colombages, les ornements de toitures ainsi que les autres éléments de modénatures doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art.

Pour les bâtiments et éléments ponctuels ainsi identifiés, toute démolition est soumise préalablement à une demande de permis de démolir.



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

Les murs ainsi identifiés doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine (matériaux, mise en œuvre des matériaux, hauteur).



- Terrains potentiellement pollués

Pour les terrains ainsi identifiés, les constructions, installations, ouvrages et aménagements peuvent être autorisés dans la zone, le secteur, le sous-secteur ou STECAL concerné sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).



- Les mares et étangs à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les mares et étangs identifiés au règlement graphique doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leurs caractères. Leur comblement est notamment interdit. Seuls sont

autorisés des travaux nécessaires à leur entretien ou au rétablissement de leur bon fonctionnement écologique.



- Sites d'intérêt géologique à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les terrains concernés par la présence d'un site d'intérêt géologique identifiée au règlement graphique, les constructions, installations ou aménagements y sont interdits à l'exception des aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur de ce site d'intérêt géologique.



- Les espaces boisés protégés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les coupes et abattages d'arbres ponctuels sont autorisés sur les boisements ainsi identifiés mais leur défrichement est interdit.



- Arbres ou alignements d'arbres d'intérêt patrimonial ou paysager identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tout arbre identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de supprimer un arbre ainsi identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable.



Cependant il est admis que pour des raisons sanitaires, de sécurité routière ou pour des interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole leur abattage puisse être accepté, sous réserve de la replantation d'autres sujets à titre de mesure compensatoire.



- Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- Dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce ...),
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole ou d'un accès à une parcelle agricole.

A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente, notamment constituée d'essences végétales indigènes.



- Les zones humides de priorité moyenne à protéger identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les terrains concernés par la présence d'une zone humide identifiée au règlement graphique, les constructions, installations ou aménagements y sont interdits à l'exception des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sauf constructions industrielles concourant à la production d'énergie, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec les dispositions de la loi sur l'Eau.



- Les zones humides de priorité forte à protéger identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les terrains concernés par la présence d'une zone humide de priorité forte identifiée au règlement graphique, tous aménagements, constructions ou installations y sont interdits, quelle que soit la zone dans laquelle ils se trouvent.

REPRESENTATIONS GRAPHIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES FIGURANT A TITRE INFORMATIF



Localisation des secteurs affectés par le bruit (d'après classement sonore des infrastructures de transports terrestres)



Périmètres de protection immédiats des captages d'eau potable



Périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable



Risques de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines (localisation précise et approximative)



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

REGLES QUANTITATIVES

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 de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération).

Les aires de stationnement des véhicules (couvertes ou non couvertes) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

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

Lors du changement de destination pour une transformation en habitation, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension ne générant pas la création d'un nouveau logement, ou pour la construction d'annexes.

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

| Destination ou sous-destination du projet | Nombre de places requis |
|--|--|
| Exploitation agricole et forestière (destination) | Aucune obligation. |
| Logement (sous-destination) | <p>Sur toutes les zones du territoire : 1 place de stationnement par logement pour les constructions de <u>logement locatif social</u> (quelle que soit la typologie).</p> <p>Sur tous les sites à OAP <u>pour les autres logements</u> : 1 place de stationnement par logement + 1 place de stationnement par logement sur les espaces communs.</p> <p>En secteur UAc <u>pour les autres logements</u> (hors sites à OAP) le stationnement n'est pas réglementé.</p> <p>Dans l'ensemble des zones (hors secteur UAc et sites à OAP) <u>pour les autres logements</u> : 1 place de stationnement par tranche de 65m² de surface de plancher.</p> |
| Hébergement (sous-destination) | <p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des résidents, - des salariés et des visiteurs, - de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants. |
| Commerces et activités de services (destination) | <p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des salariés et des clients, - de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination) | <p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des salariés et des visiteurs, - de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants. |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (destination) | <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateur, - de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants. <p>Pour la sous-destination « bureau », il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher.</p> |

REGLES QUALITATIVES

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des espaces de stationnement (organisation, végétalisation, choix des revêtements), afin de limiter l'impact environnemental, l'impact visuel et ne pas contribuer à la création de nouveaux îlots de chaleurs.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être aménagées de façon groupée à l'intérieur du périmètre, au fur et à mesure des phases d'opérations.

STATIONNEMENT DES VELOS

REGLES QUANTITATIVES

| Destination ou sous-destination du projet | Nombre de place requis |
|--|--|
| Exploitation agricole et forestière (destination) | Aucune obligation. |
| Logement (sous-destination) | Pour le sous-secteur 1AUhr : 1 place de stationnement par logement sur les espaces communs. Pour les autres zones du territoire : les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300m ² doivent répondre à un minimum d'une place par tranche de 80m ² de surface de plancher. |
| Hébergement (sous-destination) | Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins : <ul style="list-style-type: none"> - des résidents, - des salariés et des visiteurs, - de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants. |
| Commerces et activités de services (destination) | Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins : <ul style="list-style-type: none"> - des salariés et des clients, - de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination) | Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins : <ul style="list-style-type: none"> - des salariés et des visiteurs, - de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants. |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (destination) | Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins : <ul style="list-style-type: none"> - liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateur, - de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants. <p>Pour la sous-destination « bureau », il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher.</p> |

REGLES QUALITATIVES

Pour la réalisation des places requises pour le stationnement des vélos, une surface minimale de 1,5 m² par emplacement doit être prévue.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES

ACCES

REGLES GENERALES

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

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

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

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

ACCES DIRECTS

En outre, les dispositions figurant sur les OAP, en termes de création d'accès automobile direct interdit sur certaines voies ou portions de voies, doivent être respectées.

VOIRIE

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 4 mètres, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

Pour les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions spécifiques plus précises peuvent s'appliquer.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

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

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux. Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

En zones A et N (secteurs et sous-secteurs compris), en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'une construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

EAUX USEES

DANS LES SECTEURS DESSERVIS PAR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement. Le cas échéant, ce raccordement devra répondre au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

Le prolongement du réseau d'assainissement collectif est obligatoire sur les zones A Urbaniser (AU) préalablement à l'installation de toute construction nouvelle.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un pré-traitement approprié.

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

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

DANS LES SECTEURS NON DESSERVIS PAR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les constructions nouvelles, résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installations produisant des eaux usées, ne seront autorisées, que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

EAUX PLUVIALES

Sur l'ensemble du territoire, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures, si l'infiltration n'est techniquement pas possible ou du fait de la présence de zone sous-cavée,
- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement et les eaux de piscine.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits...).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits (dispositif de rétention pouvant prendre différente forme : cuve enterrée, structure réservoir sous chaussée, ouvrage à ciel ouvert ...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parking enherbé, toiture végétalisée, allée gravillonnée ...), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noue, fossé ...) seront privilégiés.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les eaux de drainage agricoles ne doivent pas être déversées dans le réseau public.

Le cas échéant, le rejet d'eaux pluviales vers le domaine public (réseau souterrain ou de surface) devra répondre au règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur sur la commune.

Plus particulièrement sur les zones UY et les sites à OAP (hors sous-secteurs 1AUyz) :

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenue de la nature des sols, sous réserve que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant l'urbanisation.

Plus particulièrement sur le sous-secteur 1AUyz :

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public devra respecter un débit de fuite n'excédant pas 2L/s/ha.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sur l'ensemble du territoire, les infrastructures desservant les constructions nouvelles doivent obligatoirement être enterrées, même dans le cas du raccordement à un réseau aérien présent sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple).

Plus particulièrement sur les sites à OAP, les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre, fibre optique...).

Ces infrastructures doivent être conçues de telle sorte que leur exploitation garantisse aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC)

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés.

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

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

DESCRIPTION

La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- Le secteur UAcr a été créé, identifiant les secteurs anciens de l'agglomération de Château-Renault pour y différencier les règles de stationnement.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent **cumulativement** :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UA.1 et UA.2, sont autorisées sans condition.

UA.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UA toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Commerce de gros.
- Les industries (hormis activités artisanales affiliées à l'industrie autorisées sous conditions).
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UA.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UA les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'entrepôts, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui, et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.

Règlement de Zone UA

- Le stationnement des caravanes et camping-cars sous réserve que ce stationnement soit lié à la présence de la construction principale de son utilisateur sur la même unité foncière.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

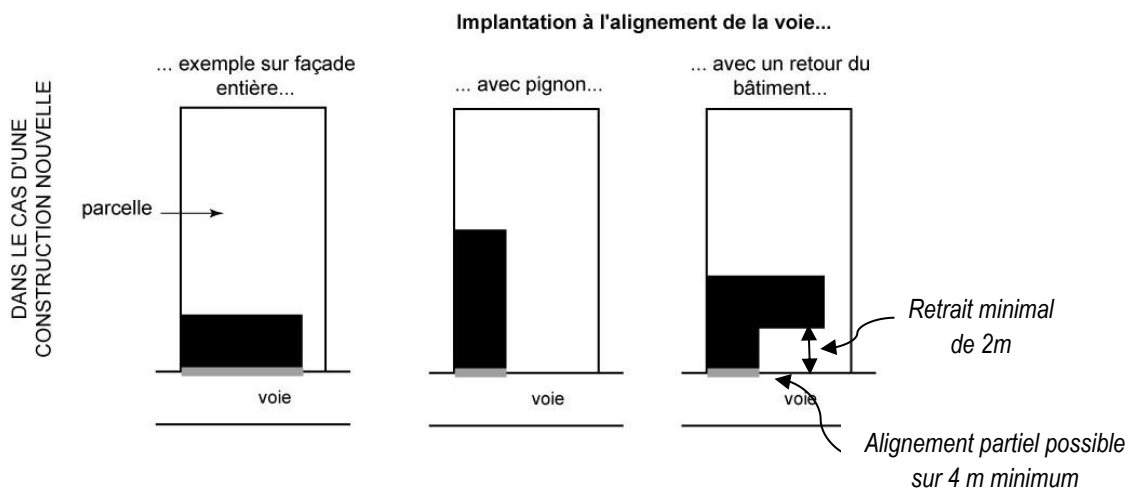
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

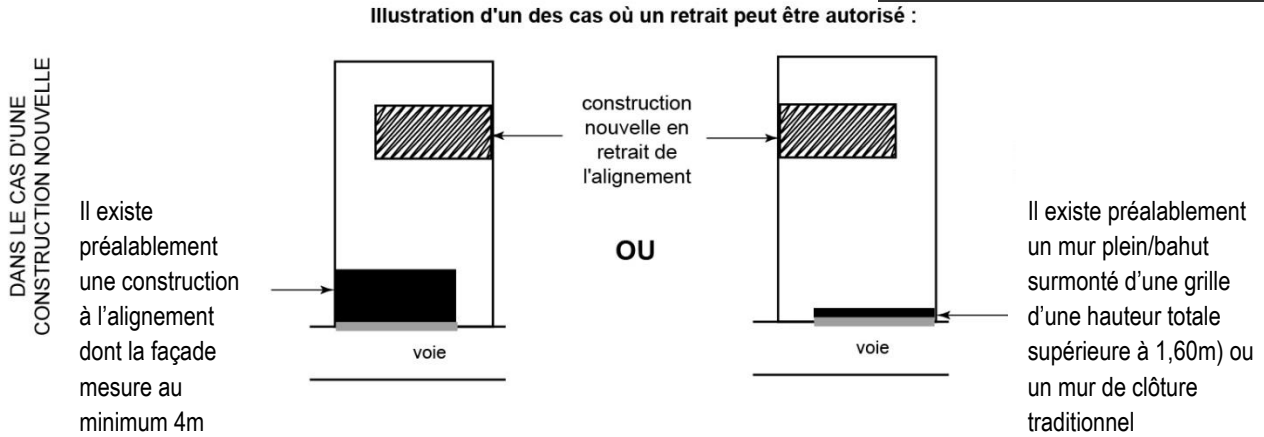
Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (continuité minérale à l'alignement : bâtiment, mur, porche), les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement (façade entière ou pignon) ou partiellement à l'alignement dans le cas d'un bâtiment avec un retour. Lorsque la construction est implantée partiellement à l'alignement, elle doit présenter un alignement de façade sur une longueur minimum 4m et le retrait du reste de la construction doit être implanté avec un recul minimal de 2m.
- Soit librement si l'alignement est déjà marqué par une continuité visuelle bâtie (bâtiment existant à l'alignement dont la façade mesure au minimum 4m ou mur plein/mur bahut surmonté d'une grille d'une hauteur totale supérieure à 1,60m ou mur de clôture traditionnel)

Schéma illustratif

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





Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles, pour des raisons de sécurité (topographie, circulation, lutte contre l'incendie...), ou dans le cas d'une parcelle dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 8m ou pour s'harmoniser avec le bâti environnant par une implantation obligatoire à l'alignement de la ou des constructions sur la parcelle concernée par le projet ou sur les parcelles voisines.

Des implantations différentes sont également autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre :

- la reconstruction après sinistre, d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation.
- l'extension, la réfection, la transformation ou la surélévation d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation.

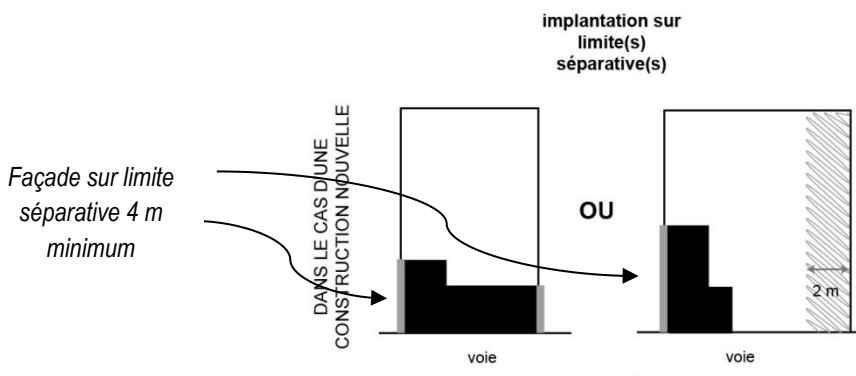
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale (façade entière, pignon d'un minimum de 4m, retour du bâtiment d'un minimum de 4m).

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou plusieurs autres limites séparatives, le retrait minimal par rapport à ces limites est de 2m.

Schéma illustratif

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



Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions existantes ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives). En cas d'extension, de réfection, de transformation ou de surélévation, celle-ci pourront se faire dans l'alignement de l'actuelle construction ;

Règlement de Zone UA

Des implantations différentes peuvent également être autorisées pour les abris de jardins de moins de 20m², vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins et piscines.

Hauteur maximale des constructions

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

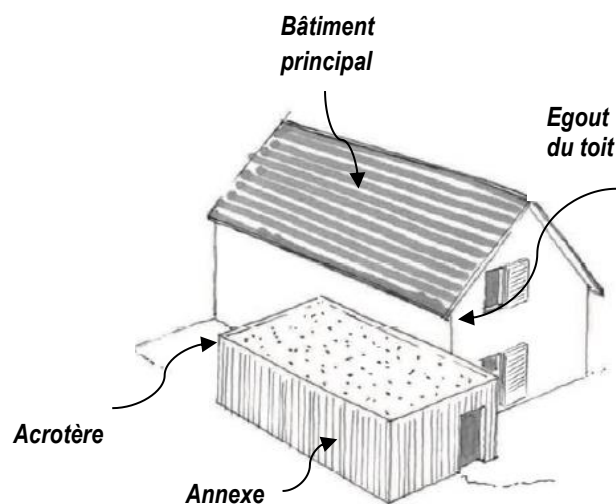
Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si l'un des bâtiments sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines ou lui faisant face dépasse R+2+combles, la hauteur maximale de la construction nouvelle sera alors mesurée à partir de l'égout du bâtiment de référence.

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

Schéma illustratif



UA.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Règlement de Zone UA

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension ou de travaux ayant pour objet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau du 1^{er} plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, ...) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Ces bardages doivent être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement). Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

En outre, les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie) sous réserve d'être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou tout autre construction à destination d'équipement public.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur sauf dans le cas de constructions anciennes où une impossibilité technique est avérée.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.

Les couleurs vives sont interdites et les couleurs traditionnellement retrouvées sur la région sont préconisées (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

5. Toitures

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

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture translucide, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle.

1. Pour les constructions à destination d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie)

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

2. Pour les autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans dont la pente principale est comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;

Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ou toitures végétalisées ;

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

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.

8. Vérandas, abris de piscine et serres de jardins

Les articles UA.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les vérandas, abris de piscines et serres de jardins

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Les abris de piscine et serres de jardins doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Règlement de Zone UA

Les parois des vérandas, des abris de piscine et des serres de jardins doivent être constituées de matériaux translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

Les toitures des vérandas qui ne sont pas constituées de matériaux translucides doivent s'harmoniser avec la toiture de la construction principale.

9. Piscines

Les articles UA.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

10. Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²

Les articles UA.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20 m²

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

UA. 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édifée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur n'est pas réglementée mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect. La hauteur de ce mur-bahut n'est pas réglementée dans le cas d'un mur de soutènement mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet précise les clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Si une **clôture en limite séparative** est édifée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.
- de panneaux occultants (claustras, ganivelles...), la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Règlement de Zone UA

Toutes ces clôtures sur voie ou emprise publique ou limite séparative peuvent être doublées d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m) ;

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement d'une construction principale implantée sur limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m, pour les murs pleins et panneaux occultants en limite séparative, afin notamment de générer un espace d'intimité.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages ou traitements paysagers sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant, hormis dans le cas de la réfection ou reconstruction d'un mur édifié préalablement à l'approbation du PLUi qui ne respecterait pas cette règle.

Les murs pleins, murs-bahut et panneaux occultants, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Le cas échéant, **les éléments en bois** pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

DESCRIPTION

La zone UB est une zone urbanisée à destination dominante de logements, correspondant aux extensions urbaines des bourgs et des agglomérations caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Le secteur UBcr a été créé, identifiant les secteurs d'habitat pavillonnaire de l'agglomération de Château-Renault afin d'y permettre plus de densification et d'y réduire le nombre de destinations autorisées.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

UB.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UB.1 et UB.2, sont autorisées sans condition.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UB toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Commerce de gros.
- Les industries (hormis activités artisanales affiliées à l'industrie autorisées sous conditions).
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UB.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans le secteur UBcr les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'artisanat et commerce de détail sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la restauration sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place, à l'exception des activités de services funéraires qui peuvent s'implanter sans condition à proximité immédiate du cimetière.

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UB (secteur UBcr compris) les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'entrepôts, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui, et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars sous réserve que ce stationnement soit lié à la présence de la construction principale de son utilisateur sur la même unité foncière.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UB (hors secteur UBcr)

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'implanter pour permettre une optimisation de l'utilisation de la parcelle soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, soit en retrait ;

Dans le cas du retrait de la construction principale, les vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins, piscines et abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de cette construction, sauf impossibilité technique avérée.

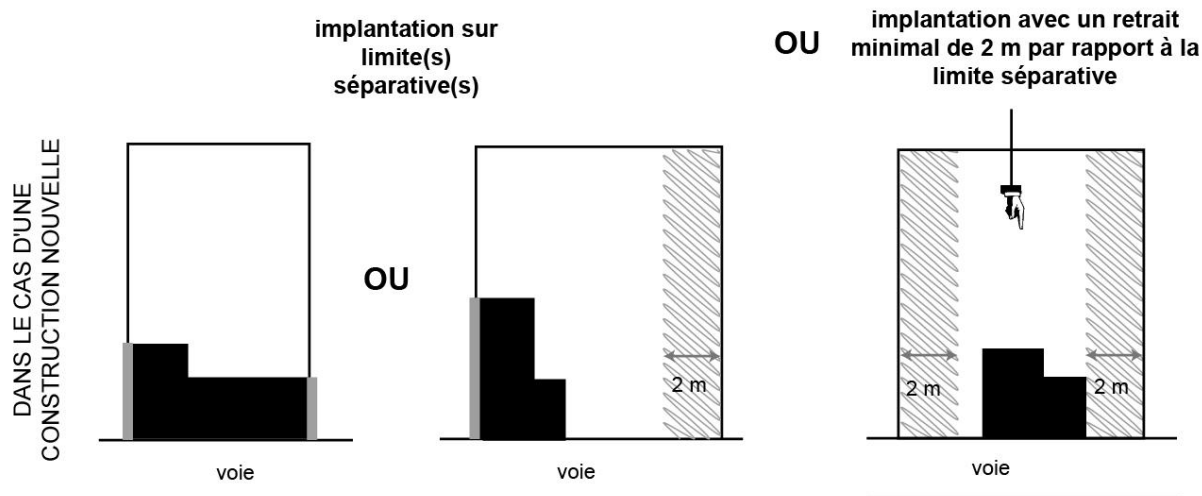
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone UB (hors secteur UBcr)

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

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

Schéma illustratif

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



Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions existantes ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives). En cas d'extension, de réfection, de transformation ou de surélévation, celle-ci pourront se faire dans l'alignement de l'actuelle construction ;

Des implantations différentes peuvent également être autorisées pour les abris de jardins de moins de 20m², vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins et piscines.

Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives dans le secteur UBcr

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées au moins sur une limite du terrain (limite avec une voie, limite avec une emprise publique ou limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle). Quelle que soit l'implantation choisie, la façade sur limite devra être représentée par une façade entière ou un pignon d'un minimum de 4m ou retour du bâtiment d'un minimum de 4m.

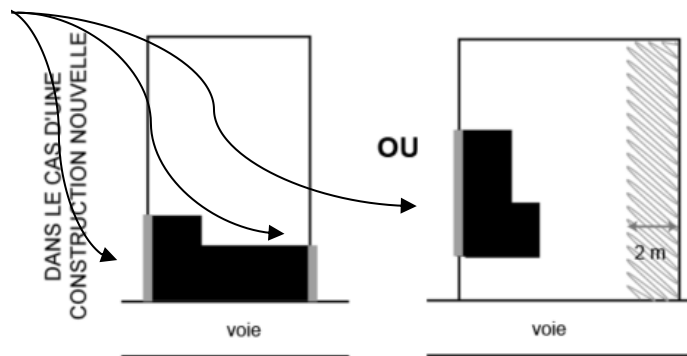
Par rapport aux autres limites pour les constructions principales nouvelles et pour l'implantation des autres constructions, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite du terrain est de 2 mètres.

Dans le cas du retrait de la construction principale par rapport à une voie ou emprise publique, les vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins, piscines et abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de cette construction, sauf impossibilité technique avérée.

Règlement de Zone UB

Façade sur limite
séparative 4 m
minimum

Schéma illustratif

**Hauteur maximale des constructions**

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

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

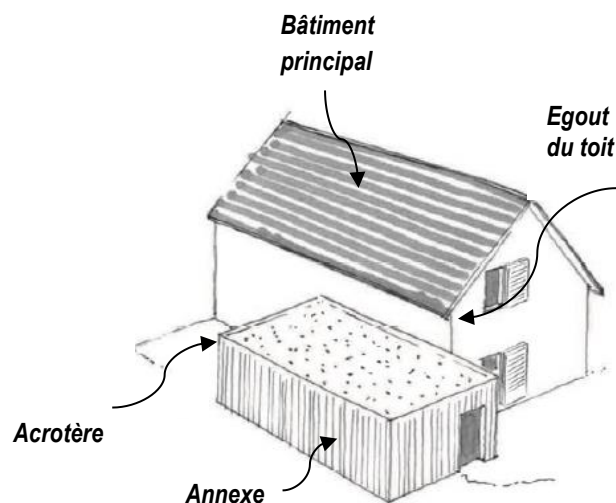
Dans l'ensemble la zone UBcr, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si l'un des bâtiments sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines ou lui faisant face dépasse R+2+combles, la hauteur maximale de la construction nouvelle sera alors mesurée à partir de l'égout du bâtiment de référence.

Dans le reste de la zone UB, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+combles. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si l'un des bâtiments sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines ou lui faisant face dépasse R+1+combles, la hauteur maximale de la construction nouvelle sera alors mesurée à partir de l'égout du bâtiment de référence.

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

Schéma illustratif



UB.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension ou de travaux ayant pour objet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau du 1^{er} plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, ...) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les bardages doivent être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement). Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

En outre, les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie) sous réserve d'être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur sauf dans le cas de constructions anciennes où une impossibilité technique est avérée.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.

Les couleurs vives sont interdites et les couleurs traditionnellement retrouvées sur la région sont préconisées (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

5. Toitures

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture translucide, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle.

1. Pour les constructions à destination d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie)

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

2. Pour les autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans dont la pente principale est comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;

Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ou toitures végétalisées ;

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

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.

Règlement de Zone UB

8. Vérandas, abris de piscine et serres de jardins

Les articles UB.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les vérandas, abris de piscines et serres de jardins

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Les abris de piscine et serres de jardins doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas, des abris de piscine et des serres de jardins doivent être constituées de matériaux translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

Les toitures des vérandas qui ne sont pas constituées de matériaux translucides doivent s'harmoniser avec la toiture de la construction principale.

9. Piscines

Les articles UB.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

10. Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²

Les articles UB.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20 m²

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

UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Si une clôture sur voie ou emprise publique est édifée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur n'est pas réglementée mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect. La hauteur de ce mur-bahut n'est pas réglementée dans le cas d'un mur de soutènement mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet précise les clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Règlement de Zone UB

Si une **clôture en limite séparative** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.
- de panneaux occultants (claustras, ganivelles...), la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Toutes ces clôtures sur voie ou emprise publique ou limite séparative peuvent être doublées d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m) ;

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement d'une construction principale implantée sur limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m, pour les murs pleins et panneaux occultants en limite séparative, afin notamment de générer un espace d'intimité.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages ou traitements paysagers sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant, hormis dans le cas de la réfection ou reconstruction d'un mur édifié préalablement à l'approbation du PLUi qui ne respecterait pas cette règle.

Les murs pleins, murs-bahut et panneaux occultants, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Le cas échéant, **les éléments en bois** pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

DESCRIPTION

La zone UG est une zone urbanisée délimitée sur le quartier de la Gare de Château-Renault.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UG comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**
- **Quelques dispositions spécifiques sont précisées sur l'OAP recouvrant entièrement la zone.**

UG.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UG.1 et UG.2, sont autorisées sans condition sauf dispositions spécifiques précisées dans l'OAP.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UG toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Commerce de gros.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UG.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UG les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Le stationnement des caravanes et camping-cars sous réserve que ce stationnement soit lié à la présence de la construction principale de son utilisateur sur la même unité foncière.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UG.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UG, il n'est pas fixé de règle quant à l'implantation des constructions sauf dispositions spécifiques précisées dans l'OAP.

Hauteur maximale des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement. La hauteur maximale des constructions est limitée à R+4+attique ou à 14m dans le cas d'une construction ne se mesurant pas en étages.

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

Ces règles de hauteur s'appliquent à l'ensemble des constructions sur la zone UG sauf dispositions spécifiques précisées dans l'OAP.

UG.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension ou de travaux ayant pour objet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Règlement de Zone UG

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau du 1^{er} plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

UG.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

DESCRIPTION

La zone UH est une zone urbanisée de villages et hameaux généralement encore préservés à vocations mixtes (habitat, équipements, activités) au sein desquels seules quelques constructions neuves en densification, ou l'évolution des constructions existantes sont autorisées.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UH comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UH.1 et UH.2, sont autorisées sans condition.

UH.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UH toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Commerce de gros.
- Les industries (hormis activités artisanales affiliées à l'industrie autorisées sous condition).
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UH.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UH les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'entrepôts, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui, et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars sous réserve que ce stationnement soit lié à la présence de la construction principale de son utilisateur sur la même unité foncière.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels

des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (continuité minérale à l'alignement : bâtiment, mur, porche), les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement (façade entière ou pignon) ou partiellement à l'alignement dans le cas d'un bâtiment avec un retour. Lorsque la construction est implantée partiellement à l'alignement, elle doit présenter un alignement de façade sur une longueur minimum 4m et le retrait du reste de la construction doit être implanté avec un recul minimal de 2m.
- Soit librement si l'alignement est déjà marqué par une continuité visuelle bâtie (bâtiment existant à l'alignement dont la façade mesure au minimum 4m ou mur plein/mur bahut surmonté d'une grille d'une hauteur totale supérieure à 1,60m ou mur de clôture traditionnel)

Schéma illustratif

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

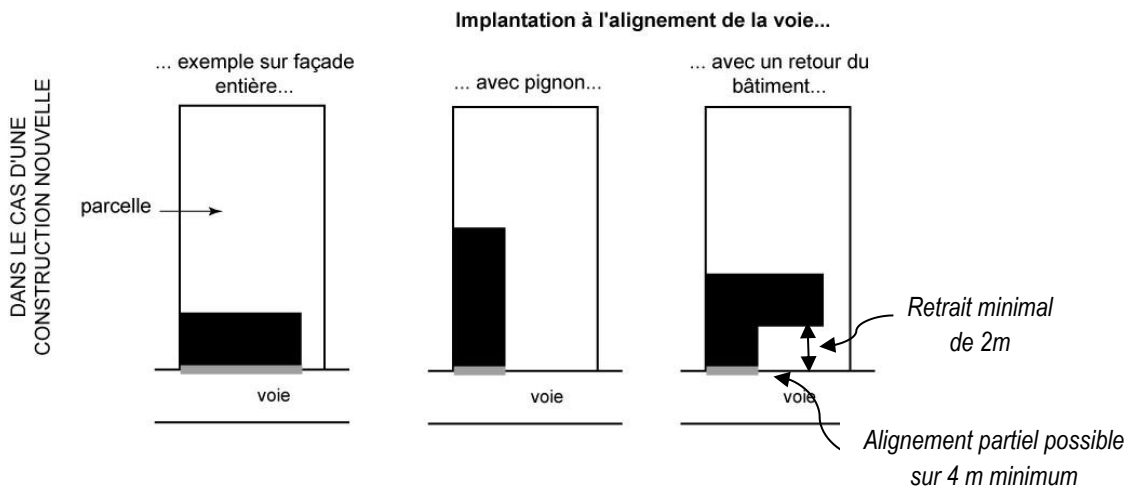
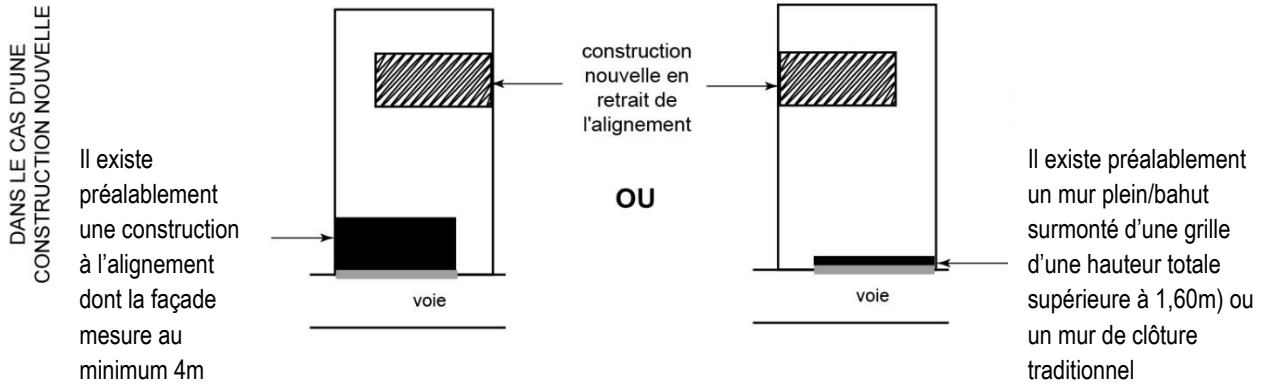


Illustration d'un des cas où un retrait peut être autorisé :



Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles, pour des raisons de sécurité (topographie, circulation, lutte contre l'incendie...), ou dans le cas d'une parcelle dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 8m ou pour s'harmoniser avec le bâti environnant par une implantation obligatoire à l'alignement de la ou des constructions sur la parcelle concernée par le projet ou sur les parcelles voisines.

Des implantations différentes pour les constructions existantes ou nouvelles peuvent aussi être accordées en cas d'impossibilité technique de s'implanter en limite d'espaces publics. Cette impossibilité technique sera nécessairement argumentée.

Des implantations différentes sont également autorisées dans le cadre de la réalisation d'une annexe ou d'une piscine.

Des implantations différentes sont également autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre :

- la reconstruction après sinistre, d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation.
- l'extension, la réfection, la transformation ou la surélévation d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation.

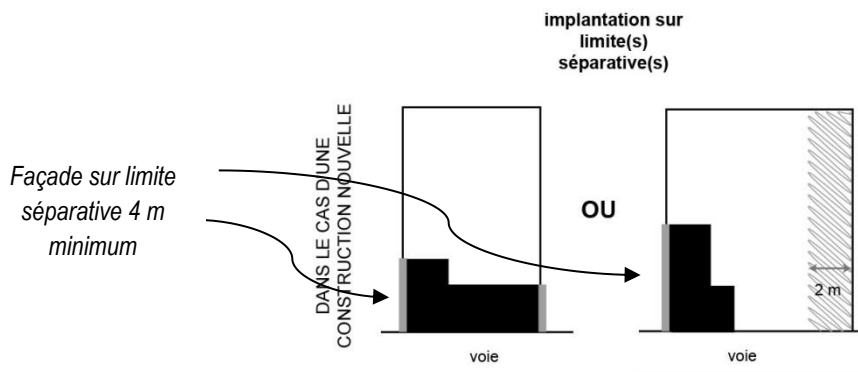
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale (façade entière, pignon d'un minimum de 4m, retour du bâtiment d'un minimum de 4m).

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou plusieurs autres limites séparatives, le retrait minimal par rapport à ces limites est de 2m.

Schéma illustratif

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



Règlement de Zone UH

Des implantations différentes peuvent être autorisée pour les constructions existantes ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives). En cas d'extension, de réfection, de transformation ou de surélévation, celle-ci pourront se faire dans l'alignement de l'actuelle construction ;

Des implantations différentes pour les constructions existantes ou nouvelles peuvent aussi être accordées en cas d'impossibilité technique de s'implanter en limites séparatives. Cette impossibilité technique sera nécessairement argumentée.

Des implantations différentes peuvent également être autorisées pour les abris de jardins de moins de 20m², vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins et piscines.

Hauteur maximale des constructions

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

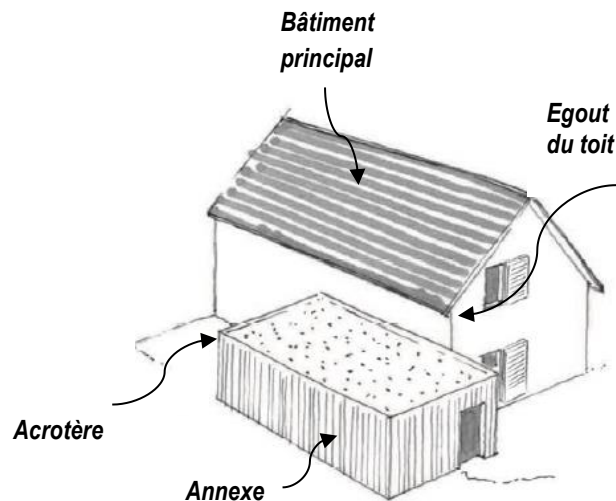
Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+combles. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si l'un des bâtiments sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines ou lui faisant face dépasse R+1+combles, la hauteur maximale de la construction nouvelle sera alors mesurée à partir de l'égout du bâtiment de référence.

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

Schéma illustratif



UH.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Règlement de Zone UH

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension ou de travaux ayant pour objet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau du 1^{er} plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, ...) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Ces bardages doivent être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement). Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

En outre, les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie) sous réserve d'être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou toute autre construction à destination d'équipement public.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur sauf dans le cas de constructions anciennes où une impossibilité technique est avérée.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.

Les couleurs vives sont interdites et les couleurs traditionnellement retrouvées sur la région sont préconisées (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

5. Toitures

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture translucide, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle.

1. Pour les constructions à destination d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie)

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

2. Pour les autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans dont la pente principale est comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;

Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ou toitures végétalisées ;

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

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.

8. Vérandas, abris de piscine et serres de jardins

Les articles UH.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les vérandas, abris de piscines et serres de jardins

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Les abris de piscine et serres de jardins doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

Règlement de Zone UH

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas, des abris de piscine et des serres de jardins doivent être constituées de matériaux translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

Les toitures des vérandas qui ne sont pas constituées de matériaux translucides doivent s'harmoniser avec la toiture de la construction principale.

9. Piscines

Les articles UH.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

10. Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²

Les articles UH.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20 m²

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

UH.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier une clôture opaque dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 5 m composée de matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il prendra alors la forme soit d'un mur plein (pierre de taille, moellon, mur enduit...) soit de panneaux occultants (claustras, ganivelles...). Le cas échéant, les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes ;
- en reconstruction ou prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; 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.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Tout nouveau projet de construction (construction nouvelle ou extension) doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration dans l'environnement et le paysage par le végétal. L'insertion du nouveau projet de construction dans le site peut être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.) ou nécessiter la réalisation d'un programme de plantations adapté (bosquets, arbres de haute tige ...).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

DESCRIPTION

La zone UC est une zone urbanisée à destination d'accueil d'activités commerciales.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UC.1 et UC.2, sont autorisées sans condition.

UC.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UC toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Hébergement.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Industrie.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UC.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UC, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, sous réserve de respecter les seuils minimums suivants : 300 m² de surface de vente et 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions, installations et aménagements à destination de logement, sous réserve :
 - soit d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et d'être inclus dans le volume du bâtiment ;
 - soit de correspondre à l'extension d'un logement existant implanté dans la zone ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'entrepôts, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux autres équipements recevant du public, sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle).

- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Les constructions peuvent également être implantées dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, afin de s'harmoniser avec le bâti environnant par une implantation obligatoire à l'alignement de la ou des constructions sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

les constructions 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 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Hauteur maximale des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est limitée à 14m. Des hauteurs supérieures pourront être accordées pour les bâtiments dont la nature de l'activité le nécessite.

Pour les volumes secondaires accolés au volume principal et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du volume principal.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

UC.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief et reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils doivent être de teinte mâte. Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

UC.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m.

Les clôtures opaques (murs pleins, panneaux occultants) dans des matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ...

La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; 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.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...) pour un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnements.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

DESCRIPTION

La zone UE est une zone urbanisée à destination dominante d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative.

- Le secteur **UEb** a été créé, identifiant le site d'équipement spécifique de la Boisnière à Villedômer au sein duquel sont autorisées un plus grand nombre de destinations que la zone UE.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UE.1 et UE.2, sont autorisées sans condition.

UE.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UEb toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites dans la zone UE hormis les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui y sont autorisées sans condition.

- Exploitations forestières.
- Artisanat et commerce de détail.
- Commerce de gros.
- Industrie (hormis activités artisanales affiliées à l'industrie autorisées sans conditions).
- Entrepôt.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes et camping-cars à ciel ouvert.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont interdites dans le reste de la zone UE (hors zone UEb) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.

Règlement de Zone UE

- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes et camping-cars à ciel ouvert.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UE.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UE, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à destination de logement, sous réserve :
 - soit d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et d'être inclus dans le volume du bâtiment.
 - soit de correspondre à l'extension d'un logement existant implanté dans la zone ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans la zone UEb, les constructions, installations et aménagements à destination de logement ne sont soumis à aucune condition particulière.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions autorisées dans la zone, il n'est pas fixé de règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions. Néanmoins, il est rappelé que :

- **sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.**
- **il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.**

UE.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Règlement de Zone UE

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief et reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils doivent être de teinte mâte. Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m.

Les clôtures opaques (murs pleins, panneaux occultants) dans des matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ...

Règlement de Zone UE

La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; 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.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

DESCRIPTION

La zone UY est une zone urbanisée à destination d'activités économiques à dominante artisanale, industrielle, de bureaux et d'entrepôt.

- Le secteur UYt a été créé, identifiant la zone d'activité de la Paquerie à Villedômer pour y autoriser, en plus des activités couramment attendues sur la zone, la réalisation d'abris ouverts pour animaux en lien avec une activité présente en dehors de la zone.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UY comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UY.1 et UY.2, sont autorisées sans condition.

UY.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UY toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Hébergement.
- Restauration.
- Cinéma.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes et camping-cars à ciel ouvert.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UY.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est autorisée sous condition particulière, dans le secteur UYt, la réalisation d'abris ouverts pour animaux sous réserve d'être liée à l'activité de visite à la ferme située au sud de la zone.

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UY (secteur UYt compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à destination de logement, sous réserve :
 - soit d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et d'être inclus dans le volume du bâtiment.
 - soit de correspondre à l'extension d'un logement existant implanté dans la zone ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de ne correspondre qu'à des activités de type showrooms et des activités de services aux entreprises (salle de sport privée, agence d'intérim...).
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'artisanat et commerce de détail sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place.
- Les constructions de local de vente pour les entreprises présentes dans la zone aux conditions cumulatives suivantes :
 - D'être liées à l'activité existante et à sa diversification, sans en devenir l'activité principale ;
 - Que la surface de plancher à destination du local de vente n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux autres équipements recevant du public, sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle).
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Les constructions peuvent également être implantées dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, afin de s'harmoniser avec le bâti environnant par une implantation obligatoire à l'alignement de la ou des constructions sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

les constructions 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 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Hauteur maximale des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est limitée à 14m. Des hauteurs supérieures pourront être accordées pour les bâtiments dont la nature de l'activité le nécessite.

Pour les volumes secondaires accolés au volume principal et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du volume principal.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

En outre, dans l'ensemble de la zone UYt, la hauteur maximale des abris ouverts pour animaux ne pourra dépasser 3m.

UY.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief et reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Règlement de Zone UY

Dans le cas de bardages, ils doivent être de teinte mâte. Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Les bardages en tôle ondulée et galvanisée, en matière plastiques et fibro-ciment sont interdits.

4. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

UY.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m.

Les clôtures opaques (murs pleins, panneaux occultants) dans des matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ...

La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; 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.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Règlement de Zone UY

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U-INRA

DESCRIPTION

La zone U-INRA correspond au secteur urbanisé du site de l'INRA.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone U-INRA comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

U-INRA.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article U-inra.2

U-INRA.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières dans l'ensemble de la zone U-INRA toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations, aménagements ayant un lien, ou nécessaires aux activités de l'INRA.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux autres équipements recevant du public, sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle).
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U-INRA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

U-INRA.4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Non réglementé

U-INRA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

DESCRIPTION

La zone UJ est une zone à la constructibilité limitée localisée ponctuellement à l'intérieur des bourgs de la Communauté de Communes.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UJ comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

UJ.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article UJ.2

UJ.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières dans l'ensemble de la zone UJ toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après :

- La construction d'annexes ne dépassant pas 25 m² (la taille des piscines n'est pas limitée). Ces annexes sont autorisées même si elles ne sont pas localisées sur le même zonage du PLUi que la construction principale à laquelle elles sont rattachées. Elles doivent néanmoins se situer à une distance raisonnable de cette construction principale.
- Les abris de jardin et locaux techniques de piscine ne dépassant pas 20m².
- La création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers ou d'espaces de stationnement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Les abris ouverts pour animaux ne dépassant pas 20m².
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du site ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone. Ces affouillements et exhaussements du sol sont interdits sur les zones sous-cavées ;

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UJ.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Hauteur maximale des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Dans l'ensemble de la zone UJ, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 3m.

UJ.4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

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

2. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, ...) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les bardages doivent être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement). Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

3. Toitures

Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ou toitures végétalisées. Les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

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 translucide...) est également autorisée. Dans ces cas, les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

4. Vérandas, abris de piscine et serres de jardins

Les articles UJ.4.2/3 ne s'appliquent pas pour les vérandas, abris de piscines et serres de jardins

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Les abris de piscine et serres de jardins doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

Règlement de Zone UJ

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas, des abris de piscine et des serres de jardins doivent être constituées de matériaux translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

Les toitures des vérandas qui ne sont pas constituées de matériaux translucides doivent s'harmoniser avec la toiture de la construction principale.

5. Piscines

Les articles UJ.4.2/3 ne s'appliquent pas pour les piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

6. Abris de jardin et locaux techniques de piscine

Les articles UJ.4.3/4 ne s'appliquent pas pour les abris de jardin et locaux techniques de piscine

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

UJ.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur n'est pas réglementée mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect. La hauteur de ce mur-bahut n'est pas réglementée dans le cas d'un mur de soutènement mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet précise les clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Si une **clôture en limite séparative** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;

Règlement de Zone UJ

- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.
- de panneaux occultants (claustras, ganivelles...), la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Toutes ces clôtures sur voie ou emprise publique ou limite séparative peuvent être doublées d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m) ;

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement d'une construction principale implantée sur limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m, pour les murs pleins et panneaux occultants en limite séparative, afin notamment de générer un espace d'intimité.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages ou traitements paysagers sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant, hormis dans le cas de la réfection ou reconstruction d'un mur édifié préalablement à l'approbation du PLUi qui ne respecterait pas cette règle.

Les murs pleins, murs-bahut et panneaux occultants, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Le cas échéant, **les éléments en bois** pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGV

DESCRIPTION

La zone UGV est une zone urbanisée destinée à l'accueil actuel et futur des familles de Gens du Voyage.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UGV comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

UGV.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article UGV.2

UGV.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières dans l'ensemble de la zone UGV toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux ;
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du site ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone. Ces affouillements et exhaussements du sol sont interdits sur les zones sous-cavées.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UGV.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions autorisées dans la zone, il n'est pas fixé de règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions. Néanmoins, il est rappelé que :

- **sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.**
- **il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.**

UGV.4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Règlement de Zone UGV

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empièchement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief et reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils doivent être de teinte mâte. Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

UGV.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m.

Les clôtures opaques (murs pleins, panneaux occultants) dans des matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,

Règlement de Zone UGV

- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ...

La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; 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.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URT

DESCRIPTION

La zone URT « Risques Technologiques » correspond aux sites urbanisés de l'entreprise Synthron et aux autres zones urbanisées n'ayant pas de lien avec l'usine Synthron compris dans le périmètre du PPRT de l'usine Synthron. Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.

- Un secteur **URT1** : secteur correspondant au cœur de l'usine Synthron.
- Un secteur **URT2** : secteur prévu pour le développement de l'usine Synthron.
- Un secteur **URT3** : secteur à destination de bureaux et de logements lié au personnel de l'usine Synthron.
- Un secteur **URT4** : secteur d'habitat pavillonnaire de l'extension Sud de l'agglomération de Château-Renault inclus dans le PPRT, dans lequel toute possibilité d'urbanisation nouvelle est exclue.

Il est rappelé que dans les périmètres de PPRT, la règle la plus contraignante entre celle du PPRT et celle du PLUi s'applique.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone URT comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).***

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

URT.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article URT.2.

URT.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières dans l'ensemble de la zone URT toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après :

- Dans le secteur URT1, les éléments listés dans le règlement de zone grise du PPRT en vigueur ;
- Dans le secteur URT2, les éléments listés dans le règlement de la zone r2 du PPRT en vigueur ;
- Dans le secteur URT3, les éléments listés dans le règlement de la zone B2 du PPRT en vigueur ;
- Dans le secteur URT4, les éléments listés dans le règlement de la zone b du PPRT en vigueur ;

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

URT.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Seulement pour les secteurs URT1, URT2, URT3 et sauf disposition contraire du règlement de PPRT :**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Les constructions peuvent également être implantées dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, afin de s'harmoniser avec le bâti environnant par une implantation obligatoire à l'alignement de la ou des constructions sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

les constructions 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 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Hauteur maximale des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est limitée à 14m. Des hauteurs supérieures pourront être accordées pour les bâtiments dont la nature de l'activité le nécessite.

Pour les volumes secondaires accolés au volume principal et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du volume principal.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

2. Seulement pour le secteur URT4 et sauf disposition contraire du règlement de PPRT :**Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées au moins sur une limite du terrain (limite avec une voie, limite avec une emprise publique ou limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle). Quelle que soit l'implantation choisie, la façade sur limite devra être représentée par une façade entière ou un pignon d'un minimum de 4m ou retour du bâtiment d'un minimum de 4m.

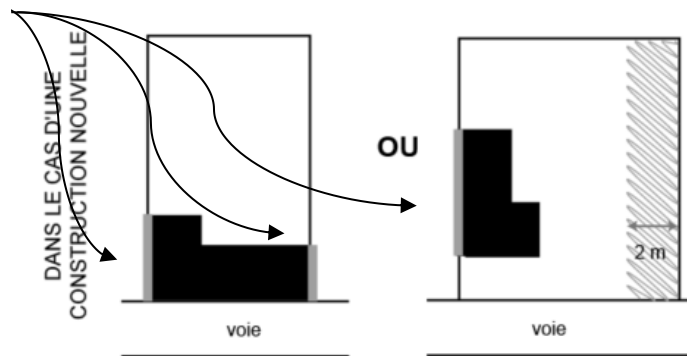
Par rapport aux autres limites pour les constructions principales nouvelles et pour l'implantation des autres constructions, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite du terrain est de 2 mètres.

Règlement de Zone URT

Dans le cas du retrait de la construction principale par rapport à une voie ou emprise publique, les vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins, piscines et abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de cette construction, sauf impossibilité technique avérée.

Façade sur limite
séparative 4 m
minimum

Schéma illustratif



Hauteur maximale des constructions

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

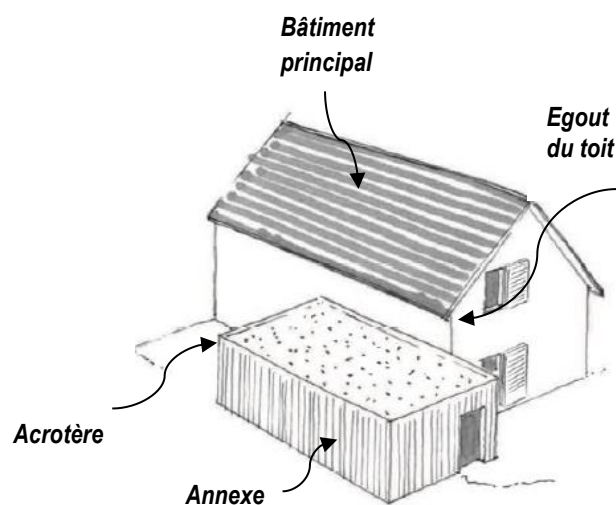
La hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si l'un des bâtiments sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines ou lui faisant face dépasse R+2+combles, la hauteur maximale de la construction nouvelle sera alors mesurée à partir de l'égout du bâtiment de référence.

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

Schéma illustratif



URT.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. Les façades

1. Seulement pour les secteurs URT1, URT2, URT3

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empièchement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief et reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils doivent être de teinte mâte. Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

2. Seulement pour les secteurs URT4

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, ...) doivent recevoir un parement (bardage, empièchement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les bardages doivent être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement). Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

En outre, les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie) sous réserve d'être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

Règlement de Zone URT

4. Ouvertures et menuiseries

Seulement pour les secteurs URT4

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur sauf dans le cas de constructions anciennes où une impossibilité technique est avérée.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.

Les couleurs vives sont interdites et les couleurs traditionnellement retrouvées sur la région sont préconisées (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

5. Toitures

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture translucide, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle.

1. Pour les constructions à destination de logements

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans dont la pente principale est comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;

Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ou toitures végétalisées ;

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

2. Pour les autres constructions

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

6. Lucarnes et châssis de toiture

Seulement pour les secteurs URT4

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Règlement de Zone URT

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Seulement pour les secteurs URT4

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

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.

8. Vérandas, abris de piscine et serres de jardins

Seulement pour les secteurs URT4

Les articles URT.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les vérandas, abris de piscines et serres de jardins

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Les abris de piscine et serres de jardins doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas, des abris de piscine et des serres de jardins doivent être constituées de matériaux translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

Les toitures des vérandas qui ne sont pas constituées de matériaux translucides doivent s'harmoniser avec la toiture de la construction principale.

9. Piscines

Seulement pour les secteurs URT4

Les articles URT.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

10. Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²

Seulement pour les secteurs URT4

Les articles URT.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20 m²

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

URT.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Seulement pour les secteurs URT1, URT2, URT3

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Règlement de Zone URT

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m.

Les clôtures opaques (murs pleins, panneaux occultants) dans des matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ...

La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; 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.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

2. Seulement pour les secteurs URT4

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édiflée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur n'est pas réglementée mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect. La hauteur de ce mur-bahut n'est pas réglementée dans le cas d'un mur de soutènement mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet précise les clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Si une **clôture en limite séparative** est édiflée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.
- de panneaux occultants (claustras, ganivelles...), la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Règlement de Zone URT

Toutes ces clôtures sur voie ou emprise publique ou limite séparative peuvent être doublées d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m) ;

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement d'une construction principale implantée sur limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m, pour les murs pleins et panneaux occultants en limite séparative, afin notamment de générer un espace d'intimité.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages ou traitements paysagers sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant, hormis dans le cas de la réfection ou reconstruction d'un mur édifié préalablement à l'approbation du PLUi qui ne respecterait pas cette règle.

Les murs pleins, murs-bahut et panneaux occultants, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Le cas échéant, **les éléments en bois** pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones A Urbaniser sont divisées en deux grandes catégories :

- La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; 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, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la mise à niveau des réseaux à la périphérie du site et à une évolution du plan local d'urbanisme intercommunale par le biais d'une procédure de modification.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

DESCRIPTION

Le secteur **1AUh** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

- Le sous-secteur **1AUhcr** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique de l'agglomération de Château-Renault.

RAPPEL

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

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles 1AUh.1 et 1AUh.2, sont autorisées sans condition.

1AUh.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans le secteur 1AUhcr toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- L'artisanat et commerce de détail ;
- La restauration ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception des activités de services funéraires qui peuvent s'implanter sans condition à proximité immédiate du cimetière.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteur 1AUhcr compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Commerce de gros.
- Les industries (hormis activités artisanales affiliées à l'industrie autorisées sous condition).
- Les entrepôts.
- Centre de congrès et d'exposition.

Règlement de Zone 1AUH

- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUH.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteur 1AUhcr compris) les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars sous réserve que ce stationnement soit lié à la présence de la construction principale de son utilisateur sur la même unité foncière.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUH.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone 1AUh (hors secteur 1AUhcr)

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'implanter pour permettre une optimisation de l'utilisation de la parcelle soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, soit en retrait ;

Dans le cas du retrait de la construction principale, les vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins, piscines et abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de cette construction, sauf impossibilité technique avérée.

Sur les secteurs concernés, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75m par rapport à l'axe des routes départementales 31, 46, 231, 246, 766, 910 et à la route nationale 10.

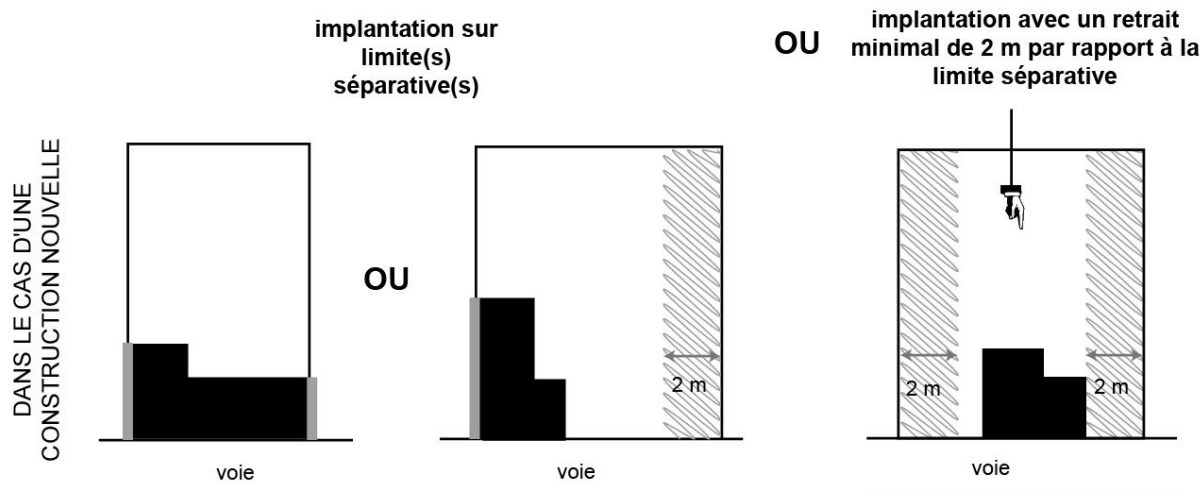
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone 1AUh (hors secteur 1AUhcr)

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

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

Schéma illustratif

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



Des implantations différentes peuvent également être autorisées pour les abris de jardins de moins de 20m², vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins et piscines.

Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives dans le secteur 1AUhcr

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées au moins sur une limite du terrain (limite avec une voie, limite avec une emprise publique ou limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle). Quelle que soit l'implantation choisie, la façade sur limite devra être représentée par une façade entière ou un pignon d'un minimum de 4m ou retour du bâtiment d'un minimum de 4m.

Sur les secteurs concernés, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75m par rapport à l'axe des routes départementales 31, 46, 231, 246, 766, 910 et à la route nationale 10.

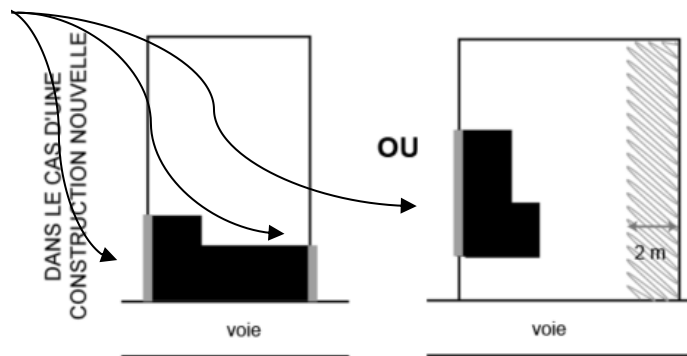
Par rapport aux autres limites pour les constructions principales nouvelles et pour l'implantation des autres constructions, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite du terrain est de 2 mètres.

Dans le cas du retrait de la construction principale par rapport à une voie ou emprise publique, les vérandas, locaux techniques piscine, serres de jardins, piscines et abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de cette construction, sauf impossibilité technique avérée.

Règlement de Zone 1AUH

Façade sur limite
séparative 4 m
minimum

Schéma illustratif

Hauteur maximale des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

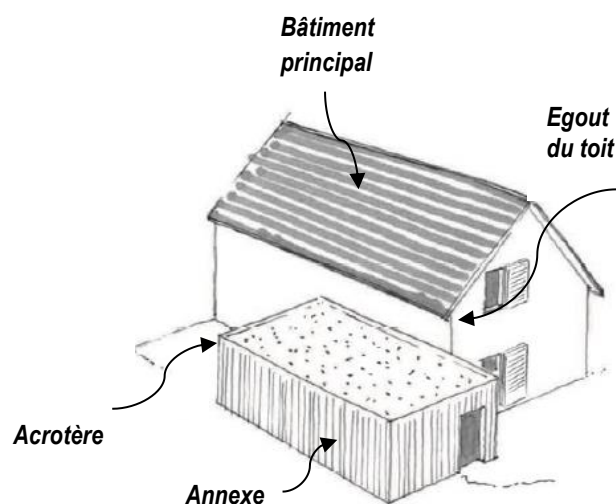
Dans l'ensemble la zone 1AUhcr, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si l'un des bâtiments sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines ou lui faisant face dépasse R+2+combles, la hauteur maximale de la construction nouvelle sera alors mesurée à partir de l'égout du bâtiment de référence.

Dans le reste de la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+combles. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si l'un des bâtiments sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines ou lui faisant face dépasse R+1+combles, la hauteur maximale de la construction nouvelle sera alors mesurée à partir de l'égout du bâtiment de référence.

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

Schéma illustratif



Règlement de Zone 1AUH

1AUH.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau du 1^{er} plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, ...) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les bardages doivent être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement). Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

En outre, les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie) sous réserve d'être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur sauf dans le cas de constructions anciennes où une impossibilité technique est avérée.

Règlement de Zone 1AUH

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.

Les couleurs vives sont interdites et les couleurs traditionnellement retrouvées sur la région sont préconisées (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

5. Toitures

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture translucide, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.

1. Pour les constructions à destination d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie)

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

2. Pour les autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans dont la pente principale est comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;

Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ou toitures végétalisées ;

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

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.

8. Vérandas, abris de piscine et serres de jardins

Les articles 1AUH.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les vérandas, abris de piscines et serres de jardins

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Les abris de piscine et serres de jardins doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Règlement de Zone 1AUH

Les parois des vérandas, des abris de piscine et des serres de jardins doivent être constituées de matériaux translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

Les toitures des vérandas qui ne sont pas constituées de matériaux translucides doivent s'harmoniser avec la toiture de la construction principale.

11. Piscines

Les articles 1AUh.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

12. Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²

Les articles 1AUh.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20 m²

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

1AUH.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édifée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur n'est pas réglementée mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m. La hauteur de ce mur-bahut n'est pas réglementée dans le cas d'un mur de soutènement mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet précise les clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Si une **clôture en limite séparative** est édifée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60m ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.
- de panneaux occultants (claustras, ganivelles...), la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Toutes ces clôtures sur voie ou emprise publique ou limite séparative peuvent être doublées d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m) ;

Règlement de Zone 1AUH

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement d'une construction principale implantée sur limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m, pour les murs pleins et panneaux occultants en limite séparative, afin notamment de générer un espace d'intimité.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages ou traitements paysagers sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant, hormis dans le cas de la réfection ou reconstruction d'un mur édifié préalablement à l'approbation du PLUi qui ne respecterait pas cette règle.

Les murs pleins, murs-bahut et panneaux occultants, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Le cas échéant, **les éléments en bois** pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

3. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

DESCRIPTION

Le secteur **1AUE** à destination dominante d'équipements a été créé sur les sites de projets à venir.

RAPPEL

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

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles 1AUE.1 et 1AUE.2, sont autorisées sans condition.

1AUE.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUE toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Artisanat et commerce de détail.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes et camping-cars à ciel ouvert.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUE.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone 1AUE, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à destination de logement, sous réserve d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et d'être inclus dans le volume du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes,

transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions autorisées dans la zone, il n'est pas fixé de règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions. Néanmoins, il est rappelé que :

- ***sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.***
- ***il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.***

Sur les secteurs concernés, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75m par rapport à l'axe des routes départementales 31, 46, 231, 246, 766, 910 et à la route nationale 10.

1AUE.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief et reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils doivent être de teinte mâte. Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Règlement de Zone 1AUE

4. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

1AUE.5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m.

Les clôtures opaques (murs pleins, panneaux occultants) dans des matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ...

La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; 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.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Règlement de Zone 1AUE

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023 91

Reçu en préfecture le 11/04/2023

Publié le



ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

DESCRIPTION

Le secteur **1AUy** à destination dominante d'activités économiques a été créé sur les sites d'extensions de certaines zones d'activités intercommunales.

- Le sous-secteur **1AUyz** a été créé sur le périmètre de l'extension du parc d'activités Porte de Touraine à Autrèche.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du secteur 1AUy comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

Les dispositions réglementaires applicables au sous-secteur 1AUyz sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC 1 Porte de Touraine et son annexe, le plan réglementaire.

La zone 1AUyz est concernée par :

- **Une étude de dérogation aux dispositions de la loi Barnier et des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.**
- **Une zone affectée par le bruit lié à l'A10 (d'après classement sonore des infrastructures de transports terrestres)**

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

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles 1AUy.1 et 1AUy.2, sont autorisées sans condition.

1AUy.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble du secteur 1AUy toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Hébergement.
- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Cinéma.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes et camping-cars à ciel ouvert.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUy.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble du secteur 1AUy, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à destination de logement, sous réserve : d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et d'être inclus dans le volume du bâtiment.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de ne correspondre qu'à des activités de type showrooms et des activités de services aux entreprises (salle de sport privée, agence d'intérim...).
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux autres équipements recevant du public, sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle).
- Les constructions de local de vente pour les entreprises présentes dans la zone aux conditions cumulatives suivantes :
 - D'être liées à l'activité existante et à sa diversification, sans en devenir l'activité principale ;
 - Que la surface de plancher à destination du local de vente n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUy.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé que les dispositions réglementaires applicables au sous-secteur 1AUyz sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC 1 Porte de Touraine et son annexe, le plan réglementaire.

La ZAC 2 portant sur l'extension du parc d'activités Porte de Touraine ne comprend pas de Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Sur les secteurs concernés, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75m par rapport à l'axe des routes départementales 31, 46, 231, 246, 766, 910 et à la route nationale 10.

Sur les secteurs concernés par le retrait minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10, une étude de dérogation dite loi Barnier, réalisé conformément aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, permet de réduire ce recul à 55 mètres et est annexée au PLUi.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions 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 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14m. Des hauteurs supérieures pourront être accordées pour les bâtiments dont la nature de l'activité le nécessite.

Pour les volumes secondaires accolés au volume principal et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du volume principal.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

En sous-secteur 1AUyz

Considérant la topographie importante du secteur, pour les constructions à destination d'entrepôt, il est admis une hauteur des constructions limitée à 20 m à condition que la hauteur du bâtiment principal mesuré en TF (terrain fini) après terrassement soit limitée à une hauteur de 15 m.

1AUy.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé que les dispositions réglementaires applicables au sous-secteur 1AUyz sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC 1 Porte de Touraine et son annexe, le plan réglementaire.

La ZAC 2 portant sur l'extension du parc d'activités Porte de Touraine ne comprend pas de Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

Règlement de Zone 1AUy

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief et reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils doivent être de teinte mâte. Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Les bardages en tôle ondulée et galvanisée, en matière plastiques et fibro-ciment sont interdits.

4. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

1AUy.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLU en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé que les dispositions réglementaires applicables au sous-secteur 1AUy sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC et son annexe, le plan réglementaire.

Il est rappelé, en outre, que la ZAC 2 portant sur l'extension du parc d'activités Porte de Touraine ne comprend pas de Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Il est recommandé dans l'ensemble du secteur 1AUy de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m.

Les clôtures opaques (murs pleins, panneaux occultants) dans des matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale sont autorisées :

Règlement de Zone 1AUy

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occuper un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres ...

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m ; 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.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

2. Espaces libres et plantations

En secteur 1AUy (hors sous-secteur 1AUyz)

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.

En sous-secteur 1AUyz

Les plantations de haies existantes en limite parcellaire ainsi que celles déjà plantées doivent être maintenues.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules ne devront pas être imperméabilisés et devront être végétalisés.

Les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 25 % de la superficie de la parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

DESCRIPTION

- Le secteur **2AUh** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique à long terme de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.
 - Le sous-secteur **2AUhcr** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique à long terme de l'agglomération de Château-Renault.
- Le secteur **2AUe** à destination dominante d'équipements a été créé sur les sites de projets à venir sur le long terme.
- Le secteur **2AUy** à destination dominante d'activités économiques a été créé sur les sites d'extensions à long terme de certaines zones d'activités intercommunales.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

2AU.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2AU.2.

2AU.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone 2AU les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités mentionnés ci-après, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent du secteur :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sauf constructions industrielles concourant à la production d'énergie, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AU.4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Non réglementé

Règlement de Zone 2AU

Envoyé en préfecture le 11/04/2023 98

Reçu en préfecture le 11/04/2023

Publié le



ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

2AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

DESCRIPTION

Les zones agricoles, dites zones « A », correspondent aux secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Le secteur **Art** a été créé, identifiant les secteurs agricoles, n'ayant pas de lien avec l'usine Synthron compris dans le périmètre du PPRT de l'usine Synthron et situé en zone d'aléa toxique Moyen + à Moyen selon le PPRT. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un STECAL **Ae** a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, pouvant pour certains être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées, cimetières, etc.) ainsi que les autres équipements recevant du public ;
- Un STECAL **Ay** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un STECAL **Ayx** a été créé, identifiant les activités économiques (de type industriel) implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un STECAL **Ays** a été créé, identifiant une entreprise de recherche agronomique isolée au sein de l'espace agricole ;
- Un STECAL **Aca** a été créé, identifiant les activités d'élevages canins et pensions pour animaux domestiques ;
- Un STECAL **As** a été créé, reconnaissant la présence de silos agricoles et leur permettant un minimum d'évolution ;
- Un STECAL **Av1** a été créé, identifiant la piste d'aviation sur la commune de Morand ;
- Un STECAL **Av2** a été créé, identifiant les installations liées aux activités de l'aérodrome de Morand.

Il est rappelé que dans les périmètres de PPRT, la règle la plus contraignante entre celle du PPRT et celle du PLUi s'applique.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

A.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article A.2.

A.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone A, dans les secteurs et les STECAL créés les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après.

Sous réserve dans l'ensemble de la zone A (secteur et STECAL compris) :

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

- D'être compatible avec l'activité agricole et ne pas compromettre les conditions d'exploitation.

1. Sont admis, dans l'ensemble de la zone A, STECAL compris mais hors secteur Art :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de logements sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - et que :
 - pour un logement existant d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, qu'il s'agisse d'une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi ;
 - pour un logement existant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, qu'il s'agisse d'une extension maximale de 30% d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi, sans que ce logement ne puisse dépasser une emprise au sol totale de 250m² après extension ;
- la construction ou l'extension d'annexes aux logements (garage, abri de jardin...) accolées ou non aux logements sous réserve :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - que l'emprise au sol de ces annexes n'excède pas 40m² cumulés à compter de la date d'approbation du PLUi ;
 - qu'elles soit implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation au point le plus proche.
- la construction d'un local technique de piscine d'une emprise au sol de 10m² maximum et d'une piscine, sous réserve :
 - qu'ils ne compromette pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - qu'ils soit implantés à une distance maximale de 30m de l'habitation au point le plus proche.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
 - Dans le cas de constructions et installations nécessaires à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » liées à la production d'énergies renouvelables, celles-ci sont autorisées sous réserve :
 - Qu'elles restent compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - Que le Dossier d'Autorisation d'Exploiter auquel elles sont régies, dont l'Etude d'Impact, soit accordé par les services de l'Etat.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être liés à une destination autorisée dans la zone ou STECAL dans lesquels ces travaux sont envisagés.
- Les abris pour animaux (d'une activité familiale non professionnelle) d'une emprise au sol maximum de 40m², sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois et que le sol ne soit pas imperméabilisé.

2. Sont admis dans la zone A hors secteur et STECAL, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

- Le logement de fonction de l'exploitation agricole sous réserve :
 - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
 - qu'il soit entièrement implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au point le plus proche d'un des bâtiments constitutif du site d'activités, ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres sera exceptionnellement autorisée sous réserve de s'inscrire en continuité immédiate d'un hameau ou d'un écart bâti existant ou si des contraintes sanitaires s'imposent à la production dans le bâtiment concerné.

3. Sont admis dans le STECAL Ae, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (ex. : site de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière, ...).
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux autres équipements recevant du public, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place et que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

4. Sont admis dans le STECAL Ay, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, aux activités de restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat et aux activités de bureau, sous réserve que l'augmentation de surface induite n'excède pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation de surface pourra être réalisée en extension d'un bâtiment existant ou en construction neuve seulement sur l'unité foncière du site.
- Les changements de destinations de constructions existantes à destination des activités autorisées dans la zone.

5. Sont admis dans le STECAL Ayx, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, aux activités de restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux activités industrielles et aux activités de bureau, sous réserve de correspondre au développement d'une activité existante déjà implantée sur place et que l'augmentation de surface induite n'excède pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation de surface pourra être réalisée en extension d'un bâtiment existant ou en construction neuve seulement sur l'unité foncière du site.

6. Sont admis dans le STECAL Ays, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités industrielles sous réserve de correspondre au développement d'une activité existante déjà implantée sur place et que l'augmentation de surface induite n'excède pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation de surface pourra être réalisée en extension du bâtiment existant ou en construction neuve seulement sur l'unité foncière du site.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole.

7. Sont admis dans le STECAL Aca, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'élevages canins et pensions pour animaux domestiques sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m du bâtiment principal au point le plus proche.

8. Sont admis dans le STECAL As, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de silos agricoles sous réserve de correspondre au développement d'une activité existante déjà implantée sur place et que les constructions envisagées n'excèdent pas la hauteur de la plus haute construction sur l'unité foncière du site, hormis pour la réalisation d'éléments techniques le nécessitant.

9. Sont admis dans le STECAL Av1, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements de sol ayant un rapport direct avec l'entretien ou l'aménagement de la piste d'aviation.

10. Sont admis dans le STECAL Av2, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements strictement liées au fonctionnement de l'aérodrome.

11. Sont admis dans le secteur Art, les éléments listés dans le règlement de zone B1 du PPRT en vigueur. Le règlement de PLUi apporte néanmoins une précision concernant la construction d'annexes accolées ou non aux habitations :

- elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
- elles ne doivent pas excéder une emprise au sol cumulée de 40m² à compter de la date d'approbation du présent document ;
- elles doivent être implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation au point le plus proche.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des parties urbanisées des bourgs, par rapport à l'autoroute A10, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 100m de l'axe de cette voie, hormis pour les constructions installations et équipements nécessaires à l'activité agricole ou forestière, et aux CUMA.

En dehors des parties urbanisées des bourgs, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75m par rapport à l'axe des routes départementales 31, 46, 231, 246, 766, 910 et à la route nationale 10, hormis pour les constructions installations et équipements nécessaires à l'activité agricole ou forestière et aux CUMA.

Par rapport aux autres voies **les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions existantes ne respectant pas les règles ci-avant. En cas d'extension, de réfection, de transformation ou de surélévation, celle-ci pourront se faire dans l'alignement de l'actuelle construction ;

Hauteur maximale des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Pour les constructions à destination de logements, la hauteur est limitée à R + 1 + combles.

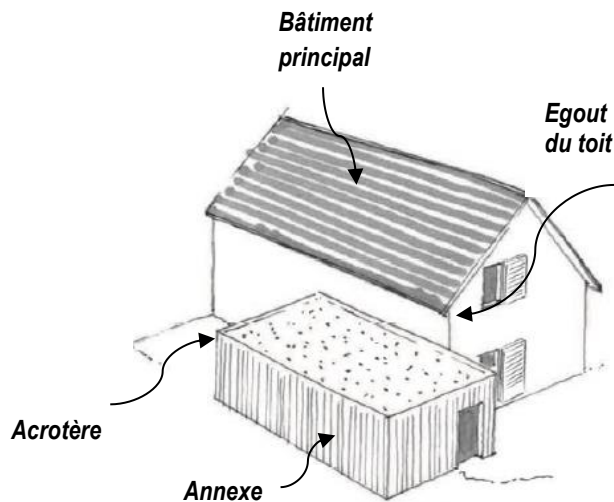
Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

Pour les annexes détachées de la construction, la hauteur est limitée à 3m.

Règlement de Zone A

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

Schéma illustratif



A.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension ou de travaux ayant pour objet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Règlement de Zone A

3. Les façades

1. Pour les constructions à destination de logements

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, ...) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Ces bardages doivent être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement). Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

2. Pour les autres constructions

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief et reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils doivent être de teinte mâte. Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Ouvertures et menuiseries

Seulement pour les constructions à destination de logements

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur sauf dans le cas de constructions anciennes où une impossibilité technique est avérée.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.

Les couleurs vives sont interdites et les couleurs traditionnellement retrouvées sur la région sont préconisées (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

5. Toitures

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture translucide, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle.

Règlement de Zone A

1. Pour les constructions à destination de logements

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans dont la pente principale est comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;

Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ou toitures végétalisées ;

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

2. Pour les autres constructions

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

6. Lucarnes et châssis de toiture

Seulement pour les constructions à destination de logements

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

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.

8. Vérandas, abris de piscine et serres de jardin

Les articles A.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les vérandas, abris de piscines et serres de jardin

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Les abris de piscine et serres de jardin doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas, des abris de piscine et des serres de jardins doivent être constituées de matériaux translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

Les toitures des vérandas qui ne sont pas constituées de matériaux translucides doivent s'harmoniser avec la toiture de la construction principale.

9. Piscines

Les articles A.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

10. Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²

Les articles A.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20 m²

Règlement de Zone A

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

A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier une clôture opaque dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 5 m composée de matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il prendra alors la forme soit d'un mur plein (pierre de taille, moellon, mur enduit...) soit de panneaux occultants (claustras, ganivelles...). Le cas échéant, les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes ;
- en reconstruction ou prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; 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.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Tout nouveau projet de construction (construction nouvelle ou extension) doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration dans l'environnement et le paysage par le végétal. L'insertion du nouveau projet de construction dans le site peut être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.) ou nécessiter la réalisation d'un programme de plantations adapté (bosquets, arbres de haute tige ...).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures). hormis les aires de stockage liées à une activité agricole ou forestière.

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

DESCRIPTION

Les zones naturelles, dites zones « N », correspondent aux secteurs de la Communauté de Communes, 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.
-
- Le secteur **Nrt1** a été créé, identifiant les secteurs naturels, non urbanisés et non aménagés, jouxtant l'établissement Synthron. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.
 - Le secteur **Nrt2** a été créé, identifiant les secteurs naturels, peu urbanisés à l'exception d'une habitation et d'une partie de la STEP de l'agglomération de Château-Renault. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un STECAL **Ne** a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriels des administrations publiques et assimilées, pouvant pour certains être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées, déchèterie, etc.) ainsi que les autres équipements recevant du public ;
- Un STECAL **Ny** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un STECAL **Nyrt** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel, n'ayant pas de lien avec l'usine Synthron et comprises dans le périmètre du PPRT de l'usine Synthron, pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le STECAL y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral ;
- Un STECAL **Nt1** a été créé, identifiant les terrains de camping et autres hébergements touristiques ;
- Un STECAL **Nt2** a été créé, identifiant les parcs à vocation touristique et de loisirs ;
- Un STECAL **Nt3** a été créé, identifiant de grandes propriétés et leurs parcs, afin de permettre la valorisation touristique du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine local ;
- Un STECAL **NI** a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente ;
- Un STECAL **NI1** a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente où les possibilités en construction sont moins limitées que sur le STECAL NI ;
- Un STECAL **Na** a été créé, identifiant les sites d'équipements liés à la présence de l'autoroute (aire de repos, accès autoroutier, aire de covoiturage, etc.) ;

Il est rappelé que dans les périmètres de PPRT, la règle la plus contraignante entre celle du PPRT et celle du PLUi s'applique.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

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

N.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article N.2.

N.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone N, dans les secteurs et les STECAL créés les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après.

Sous réserve dans l'ensemble de la zone N (secteurs et STECAL compris) :

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatible avec le caractère naturel de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- De ne pas porter atteinte aux activités agricoles ou forestières.

1. **Sont admis, dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Nrt1, Nrt2 et STECAL Nyrt :**

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de logements sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - et que :
 - pour un logement existant d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, qu'il s'agisse d'une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi ;
 - pour un logement existant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, qu'il s'agisse d'une extension maximale de 30% d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi, sans que ce logement ne puisse dépasser une emprise au sol totale de 250m² après extension ;
- la construction ou l'extension d'annexes aux logements (garage, abri de jardin...) accolées ou non aux logements sous réserve :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - que l'emprise au sol de ces annexes n'excède pas 40m² cumulés à compter de la date d'approbation du PLUi ;
 - qu'elles soit implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation au point le plus proche.
- la construction d'un local technique de piscine d'une emprise au sol de 10m² maximum et d'une piscine, sous réserve :
 - qu'ils ne compromette pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - qu'ils soit implantés à une distance maximale de 30m de l'habitation au point le plus proche.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- Dans le cas de constructions et installations nécessaires à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » liées à la production d'énergies renouvelables, celles-ci sont autorisées sous réserve :
 - Qu'elles restent compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - Que le Dossier d'Autorisation d'Exploiter auquel elles sont régies, dont l'Etude d'Impact, soit accordé par les services de l'Etat.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être liés à une destination autorisée dans la zone ou STECAL dans lesquels ces travaux sont envisagés ou qu'ils soient nécessaires à une activité agricole ou forestière sans que ceux-ci ne remettent en cause la qualité environnementale de la zone.
- Les abris pour animaux (d'une activité familiale non professionnelle) d'une emprise au sol maximum de 40m², sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois et que le sol ne soit pas imperméabilisé.

2. Sont admis dans la zone N hors secteurs et STECAL, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité forestière.

3. Sont admis dans le STECAL Ne, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (ex. : site de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière, ...).
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux autres équipements recevant du public, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place et que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi

4. Sont admis dans le STECAL Ny, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, aux activités de restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat et aux activités de bureau, sous réserve que l'augmentation de surface induite n'excède pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation de surface pourra être réalisée en extension d'un bâtiment existant ou en construction neuve seulement sur l'unité foncière du site.
- Les changements de destinations de constructions existantes à destination des activités autorisées dans la zone.

5. Sont admis dans le STECAL Nt1, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses ...).
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le STECAL.
- Les constructions à destination de commerces, bureaux et services, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le STECAL et qu'elles n'excèdent pas 100 m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions à destination de logements à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage d'un terrain de camping et de caravaning et qu'elle n'excède pas une emprise au sol maximale de 100 m² par STECAL Nt1 à compter de la date d'approbation du PLUi.

6. Sont admis dans le STECAL Nt2, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au développement et à la diversification de l'activité touristique en place sous réserve qu'elles n'excèdent pas 200m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les terrains de camping et de caravaning.

Règlement de zone N

- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulotte, dômes, yourtes, tiny houses ...).
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le STECAL.
- Les constructions à destination de logements à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage et qu'elle n'excède pas une emprise au sol maximale de 100 m² par STECAL Nt2 à compter de la date d'approbation du PLUi.

7. Sont admis dans le STECAL Nt3, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Le changement de destination à destination d'hébergement hôtelier et touristiques, de restauration, autres équipements recevant du public ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au développement d'une activité touristique sous réserve qu'elles n'excèdent pas 200m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les extensions de constructions existantes sous réserve de :
 - Respecter le caractère patrimonial des bâtiments existants ;
 - De se limiter à une augmentation maximale de 200m² de l'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulotte, dômes, yourtes, tiny houses ...).
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le STECAL.

8. Sont admis dans le STECAL NI, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les équipements sportifs et les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur (ex. : préau, bloc sanitaire, local technique, ponton ...), dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.

9. Sont admis dans le STECAL NI1, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les équipements sportifs et les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur (ex. : préau, bloc sanitaire, local technique, ponton ...), dans la limite de 200 m² d'emprise au sol cumulée sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.

10. Sont admis dans le STECAL Na, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement de l'autoroute (ex : aires de repos, aires de covoiturages, bureaux de gestion, installations de péage, etc.) ;

11. Sont admis dans le secteur Nrt1, les éléments listés dans le règlement de zone R du PPRT en vigueur.

12. Sont admis dans le secteur Nrt2, les éléments listés dans le règlement de zone r1 du PPRT en vigueur et de la zone b du PPRT en vigueur, suivant la localisation des projets.

Le règlement de PLUi apporte néanmoins une précision concernant la construction d'annexes aux habitations accolées ou non aux habitations :

- elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
- elles ne doivent pas excéder une emprise au sol cumulée de 40m² à compter de la date d'approbation du présent document ;
- elles doivent être implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation au point le plus proche.

- 13. Sont admis dans le STECAL Nyrt, les éléments listés dans le règlement de zone B3 du PPRT en vigueur.** Le règlement de PLUi apporte néanmoins une précision concernant l'extension possible des constructions qui ne peut correspondre qu'à une augmentation de surface n'excédant pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation de surface peut être réalisée en extension d'un bâtiment existant ou en construction neuve seulement sur l'unité foncière du site.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des parties urbanisées des bourgs, par rapport à l'autoroute A10, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 100m de l'axe de cette voie.

En dehors des parties urbanisées des bourgs, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75m par rapport à l'axe des routes départementales 31, 46, 231, 246, 766, 910 et à la route nationale 10.

Par rapport aux autres voies **les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions existantes ne respectant pas les règles ci-avant. En cas d'extension, de réfection, de transformation ou de surélévation, celle-ci pourront se faire dans l'alignement de l'actuelle construction ;

Hauteur maximale des constructions

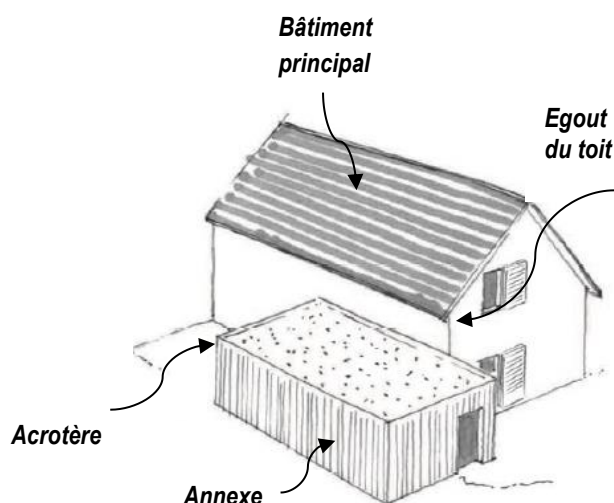
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul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

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Pour les constructions à destination de logements, la hauteur est limitée à R + 1 + combles.

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

Schéma illustratif

N.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension ou de travaux ayant pour objet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Règlement de zone N

3. Les façades

1. Pour les constructions à destination de logements

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, ...) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Ces bardages doivent être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement). Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

2. Pour les autres constructions

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief et reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils doivent être de teinte mâte. Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Ouvertures et menuiseries

Seulement pour les constructions à destination de logements

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur sauf dans le cas de constructions anciennes où une impossibilité technique est avérée.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.

Les couleurs vives sont interdites et les couleurs traditionnellement retrouvées sur la région sont préconisées (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

5. Toitures

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

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture translucide, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle.

Règlement de zone N

1. Pour les constructions à destination de logements

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans dont la pente principale est comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;

Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ou toitures végétalisées ;

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

2. Pour les autres constructions

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

6. Lucarnes et châssis de toiture

Seulement pour les constructions à destination de logements

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

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

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.

8. Vérandas, abris de piscine et serres de jardins

Les articles N.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les vérandas, abris de piscines et serres de jardins

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Les abris de piscine et serres de jardins doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas, des abris de piscine et des serres de jardins doivent être constituées de matériaux translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

Les toitures des vérandas qui ne sont pas constituées de matériaux translucides doivent s'harmoniser avec la toiture de la construction principale.

9. Piscines

Les articles N.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

10. Abris de jardin et locaux technique de piscine, de moins de 20m²

Les articles N.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20 m²

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

N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier une clôture opaque dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 5 m composé de matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il prendra alors la forme soit d'un mur plein (pierre de taille, moellon, mur enduit...) soit de panneaux occultants (claustras, ganivelles...). Le cas échéant, les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes ;
- en reconstruction ou prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; 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.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Tout nouveau projet de construction (construction nouvelle ou extension) doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration dans l'environnement et le paysage par le végétal. L'insertion du nouveau projet de construction dans le site peut être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.) ou nécessiter la réalisation d'un programme de plantations adapté (bosquets, arbres de haute tige ...).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures) hormis les aires de stockage liées à une activité agricole ou forestière.

ANNEXE 1 : NUANCIER DU REGLEMENT

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

Ce nuancier peut s'appliquer dans le choix des couleurs de menuiseries, ainsi que des bardages et des clôtures et portails. Les devantures commerciales ne sont pas concernées. Aucun RAL n'est précisé sur ce nuancier dont la fonction première est de guider son utilisateur.

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

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

Dans le cas d'une maison bourgeoise, les fenêtres et volets peuvent être peints dans une teinte plus claire que la ou les portes d'entrée ; celles-ci peuvent être peintes dans la même gamme de couleurs (exemple : fenêtres et volets gris clair, porte d'entrée gris anthracite) ou dans un coloris tranché (exemple : fenêtres et volets gris clair, porte d'entrée vert très sombre).

Dans le cas de bâtiments ruraux, de type corps de ferme, l'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets, portes d'entrée et portes de grange) peut être peint dans une teinte relativement soutenue (exemple : rouge sang-de-bœuf, vert sombre, gris-brun).

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

les rouges



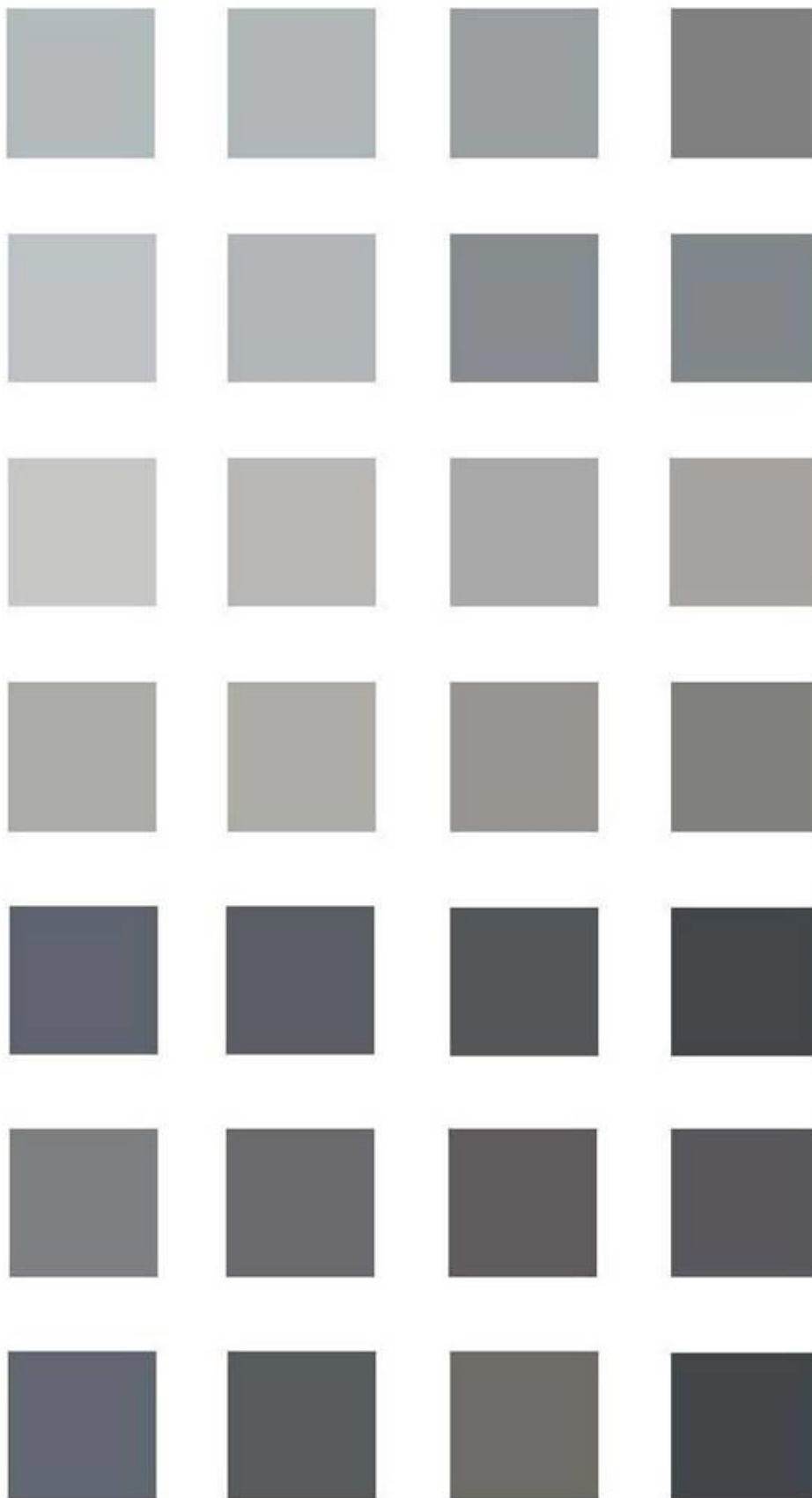
les beiges



NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr).

Annexes

les gris



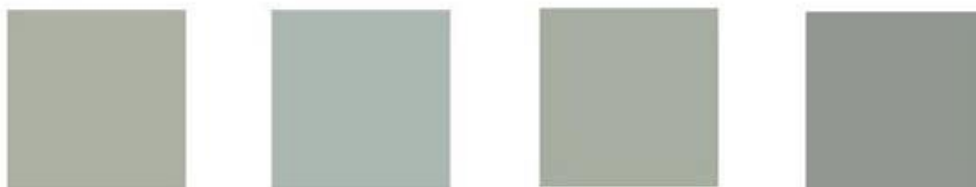
NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr).

Annexes

les verts



les gris-vert



les gris-bleu



NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr).



ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INVASIVES A NE PAS PLANTER EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE



Agir contre l'introduction des plantes invasives

Communauté de communes du Castelrenaudais

Liste des espèces ne devant pas être plantées dans le cadre de l'élaboration du PLUi



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS
5 rue du Four 38300 - 887 54
37110 CHATELAIN-RENAULT
Tel : 02 47 28 57 45
Fax : 02 47 28 57 08
Courriel : contact@cc-castelrenaudais.fr



Cette opération est cofinancée par l'Union européenne. L'Europe s'engage en région Centre-Val de Loire avec le Fonds Européen de Développement Régional.



LE GROUPE DE TRAVAIL PLANTES INVASIVES CENTRE-VAL DE LOIRE

Co-piloté par le **Conservatoire botanique national du Bassin parisien** et le **Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire**, le Groupe de travail plantes invasives Centre-Val de Loire a pour objectifs d'**approfondir les connaissances** sur ces espèces, d'**apporter des conseils** aux propriétaires et gestionnaires confrontés à des invasions biologiques sur leur territoire et d'accompagner à la **sensibilisation** et à la **communication**.


www.cen-centrevaldeloire.org/groupe-plantes-invasives



LES ESPECES INVASIVES A NE PAS PLANTER EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE








LES ESPECES DE RANG 5








Espèces invasives dans l'ensemble des habitats potentiellement colonisables et ayant un impact sur la composition, la structure et le fonctionnement de ces écosystèmes.

| Nom latin | Nom français | Synonymes reconnus (INPN) | Photo |
|-----------------------------|----------------------|--|--|
| <i>Robinia pseudoacacia</i> | Robinier faux-acacia | <i>Robinia echinata, Pseudoacacia odorata, Robinia pendula, Robinia tortuosa, Robinia jaspidea, Robinia edwardsiifolia, Robinia inermis, Robinia stricta, Robinia spectabilis, Robinia fragilis, Robinia umbraculifera</i> |  |

LES ESPECES DE RANG 4

Espèces localement invasives ayant un impact sur la composition, la structure et le fonctionnement des écosystèmes envahis mais n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des habitats potentiellement colonisables.


| Nom latin | Noms français (Telabotanica et/ou INPN) | Synonymes reconnus (INPN) | Autres noms possibles (non validés et parfois faux) ¹ | Photo |
|----------------------------|--|---|--|---|
| <i>Acer negundo</i> | Érable negundo, Érable négondo, Négondo, Negundo, Érable à feuilles de frêne, Érable américain | <i>Acer fauriei</i> , <i>Acer nuttallii</i> , <i>Acer orizabense</i> , <i>Negundo aceroides</i> , <i>Negundo fraxinifolium</i> , <i>Negundo nuttallii</i> , <i>Negundo orizabense</i> , <i>Negundo trifoliatum</i> , <i>Negundo virginianum</i> , <i>Rulac negundo</i> , <i>Rulac nuttallii</i> | |  |
| <i>Ailanthus altissima</i> | Ailante, Ailante glanduleux, Faux Vernis du Japon, Vernis de Chine, Arbre du ciel, Frêne puant, Ailanthé | <i>Ailanthus cacodendron</i> , <i>Ailanthus giraldii</i> , <i>Ailanthus glandulosa</i> , <i>Ailanthus peregrina</i> , <i>Ailanthus procera</i> , <i>Ailanthus rhodoptera</i> , <i>Albonia peregrina</i> , <i>Pongelion cacodendron</i> , <i>Rhus cacodendron</i> , <i>Rhus peregrina</i> , <i>Toxicodendron altissimum</i> , <i>Ailanthus sutchuenensis</i> | |  |
| <i>Aster lanceolatus</i> | Aster à feuilles lancéolées, Aster lancéolé | <i>Aster bellidiflorus</i> , <i>Aster Fruiteorum</i> , <i>Aster prosalvus</i> , <i>Aster simplex</i> , <i>Aster tradescantii</i> , <i>Symphotrichum lanceolatum</i> | |  |
| <i>Aster novi-belgii</i> | Aster de Virginie, Aster des jardins, Aster de la Nouvelle-Belgique, Aster de Nouvelle-Belgique | <i>Aster coespitosus</i> , <i>Aster floribundus</i> , <i>Aster paniculatus</i> , <i>Symphotrichum novi-belgii</i> | |  |
| <i>Aster x salignus</i> | Aster à feuilles de saule | <i>Aster x hungaricus</i> , <i>Aster salicifolius</i> , <i>Symphotrichum x salignum</i> | |  |
| <i>Azolla filiculoides</i> | Azolla fausse filicule, Azolla fausse fougère | <i>Azolla caroliniana</i> , <i>Azolla majellanica</i> | |  |
| <i>Elodea canadensis</i> | Élodée du Canada, Peste-d'eau | <i>Anacharis alismastrum</i> , <i>Anacharis canadensis</i> , <i>Apollanthe schweinitzii</i> , <i>Serpicula canadensis</i> , <i>Serpicula verticillata</i> , <i>Serpicula occidentalis</i> , <i>Udora occidentalis</i> | |  |

| | | | | |
|---------------------------------|--|--|--|---|
| <i>Egeria densa</i> | Élodée dense, Égérie | Anacharis densa, <i>Eloдея densa</i> | <i>Eloдея canadensis</i> var. <i>gigantea</i> , <i>Philoctria densa</i> , <i>Potamogeton densus</i> |  |
| <i>Galega officinalis</i> | Galéga, Galéga officinal, Lavaneise, Lilas d'Espagne, Rue de chèvre, Rue des chèvres, Saintoin d'Espagne | Galéga bicolor, Galéga patula, Galéga persica, Galéga tricolor, Galéga coranilloides, Galéga africana, Callitropis tricolor | |  |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> | Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi | <i>Heracleum circassicum</i> , <i>Heracleum giganteum</i> | |  |
| <i>Impatiens capensis</i> | Balsamine du Cap, Balsamine orangée, Impatiente du Cap, Impatiente orangée | <i>Balsamina capensis</i> , <i>Balsamina fulva</i> , <i>Impatiens biflora</i> , <i>Impatiens fulva</i> , <i>Impatiens maculata</i> , <i>Impatiens nortonii</i> | |  |
| <i>Impatiens glandulifera</i> | Balsamine de l'Himalaya, Balsamine glanduleuse, Impatiente de l'Himalaya, Impatiente glanduleuse, Balsamine géante, Balsamine rouge, Impatiente géante | <i>Balsamina roylei</i> , <i>Impatiens glanduligera</i> , <i>Impatiens roylei</i> | |  |
| <i>Parthenocissus inserta</i> | Vigne-vierge, Vigne-vierge commune | <i>Vitis inserta</i> , <i>Parthenocissus vitacea</i> , <i>Ampelopsis quinquefolia</i> var. <i>vitacea</i> , <i>Parthenocissus dumetorum</i> , <i>Ampelopsis inserta</i> , <i>Parthenocissus inserta</i> , <i>Cissus quinquefolia</i> , <i>Parthenocissus quinquefolia</i> auct. S.Eur., <i>Ampelopsis hederacea</i> var. <i>dumetorum</i> | |  |
| <i>Paspalum distichum</i> L | Paspale à deux épis | <i>Anastrophus paspalodes</i> , <i>Digitaria disticha</i> , <i>Digitaria paspaliformis</i> , <i>Digitaria paspalodes</i> , <i>Digitaria vaginata</i> , <i>Milium paspalodes</i> , <i>Panicum paspaliforme</i> , <i>Panicum polyrrhizum</i> , <i>Paspalum chepica</i> , <i>Paspalum digitaria</i> , <i>Paspalum ellipti</i> , <i>Paspalum fernandezianum</i> , <i>Paspalum michauxianum</i> , <i>Paspalum paspalodes</i> , <i>Paspalum schaffneri</i> , <i>Paspalum vaginatum</i> var. <i>pubescens</i> | <i>Dimorphostachys oaxacensis</i> , <i>Milium distichum</i> , <i>Panicum fernandezianum</i> , <i>Paspalum berterianum</i> , <i>Paspalum bracteatum</i> , <i>Paspalum glaucifolium</i> , <i>Paspalum oajicense</i> , <i>Paspalum oaxacense</i> , <i>Paspalum paspaliforme</i> , <i>Paspalum paucispicatum</i> , <i>Paspalum polyrrhizum</i> , <i>Paspalum vaginatum</i> |  |

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| <i>Prunus cerasus</i> L. | Cerisier acide, Cerisier aigre, Griottier acide, Griottier | <i>Cerasus collina</i> , <i>Cerasus caproniana</i> , <i>Cerasus collina</i> , <i>Cerasus ebrillensis</i> , <i>Cerasus marasca</i> , <i>Cerasus vulgaris</i> , <i>Druparia cerasus</i> , <i>Prunus acida</i> , <i>Prunus aestiva</i> , <i>Prunus caproniana</i> , <i>Prunus semperflorens</i> | | | |
| <i>Prunus serotina</i> Ehrh. | Cerisier d'automne, Cerisier noir, Cerisier tardif | <i>Cerasus serotina</i> , <i>Padus serotina</i> , <i>Padus virginiana</i> , <i>Prunus salicifolia</i> | | | |
| <i>Reynoutria japonica</i> Houff. | Renouée à feuilles pointues, Renouée du Japon | <i>Fallopia japonica</i> , <i>Pleuropterus cuspidatus</i> , <i>Pleuropterus uzensis</i> , <i>Polygonum cuspidatum</i> , <i>Polygonum reynoutria</i> , <i>Polygonum sieboldii</i> , <i>Polygonum zuccarini</i> , <i>Reynoutria hastata</i> , <i>Reynoutria yabeana</i> , <i>Tiliaria japonica</i> | | | |
| <i>Solidago canadensis</i> | Gerbe-d'or, Solidage du Canada, Tête d'or | <i>Aster canadensis</i> , <i>Solidago altissima</i> , <i>Solidago glabra</i> subsp. <i>canadensis</i> , <i>Solidago humilis</i> , <i>Solidago lepidota</i> , <i>Solidago nervosa</i> , <i>Solidago praecox</i> , <i>Solidago tournefortii</i> | | | |
| <i>Solidago gigantea</i> | Solidage glabre, Solidage tardif, Tête d'or | <i>Aster latissimifolius</i> var. <i>serotinus</i> , <i>Solidago serotina</i> | | | |






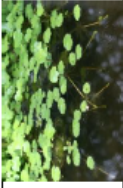
LES ESPECES DE RANG 3







Espèces invasives dans les milieux fortement perturbés par les activités humaines ou dans les milieux naturels régulièrement perturbés par des processus naturels.

| Nom latin | Noms français (Telabotanica et/ou INPN) | Synonymes reconnus (INPN) | Autres noms possibles (non valide et parfois faux)* | Commentaire | Photo |
|-----------------------------|---|--|---|---|---|
| <i>Buddleja davidii</i> | Arbre à papillon, Arbre aux papillons, Buddléia de David, Buddléia du père David | <i>Buddleja variabilis</i> | <i>Buddleja shimidzuana</i> , <i>Buddleja striata</i> | Les pieds stériles peuvent être plantés |  |
| <i>Mahonia aquifolium</i> | Mahonia à feuilles de houx, Mahonia faux houx, Faux Houx | <i>Berberis aquifolium</i> , <i>Mahonia diversifolia</i> , <i>Odoxton aquifolium</i> , <i>Odoxton nifkanus</i> | <i>Berberis fascicularis</i> | |  |
| <i>Phytolacca americana</i> | Raisin d'Amérique, Teinturier, Épinard de Cayenne, Épinard des Indes, Phytolaque américaine | <i>Phytolacca decandra</i> , <i>Phytolacca vulgaris</i> | | |  |

LES ESPECES DE RANG 2


Espèces invasives émergentes en voie de colonisation sur le territoire, susceptibles de causer des problèmes dans les milieux naturels à court terme.

| Nom latin | Noms français (Telabotanica et/ou INPN) | Synonymes reconnus (INPN) | Autres noms possibles (non valide et parfois faux)* | Commentaire | Photo |
|---------------------------------------|---|---|---|---|---|
| <i>Cabomba caroliniana</i> | Cabomba de Caroline, Éventail de Caroline | | | |  |
| <i>Cortaderia selloana</i> | Herbe de la pampa, Herbe des pampas, Roseau à plumes, Plumet, Gynérium argenté | <i>Arundo dioica</i> , <i>Arundo selloana</i> , <i>Cortaderia argentea</i> , <i>Cortaderia dioica</i> , <i>Cortaderia rudiuscula</i> , <i>Gynerium argenteum</i> , <i>Gynerium purpureum</i> , <i>Gynerium dioicum</i> , <i>Moorea argentea</i> | <i>Arundo kila</i> , | Les pieds stériles peuvent être plantés |  |
| <i>Cotoneaster horizontalis</i> | Cotonéaster horizontal | <i>Cotoneaster perpusillus</i> | | |  |
| <i>Crassula helmsii</i> | Crassule de Helms, Orpin de Helms, Crassule | <i>Bulliarda recurva</i> , <i>Crassula recurva</i> , <i>Tillaea helmsii</i> | | |  |
| <i>Helianthus pauciflorus</i> | Hélianthe raide, Soleil vivace | <i>Harpalium rigidum</i> , <i>Helianthus diffusus</i> , <i>Helianthus missouriensis</i> , <i>Helianthus rigidus</i> | | | |
| <i>Helianthus tuberosus</i> L | Topinambour, Artichaut de Jérusalem, Artichaut du Canada, Cartofle, Patate de Virginie, Poire de terre, Hélianthe tubéreuse | <i>Helianthus esculentus</i> , <i>Helianthus subscandens</i> | <i>Helianthus serotinus</i> , <i>Helianthus tomentosus</i> | |  |
| <i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers. | Hélianthe vivace | <i>Helianthus x rigidus</i> , <i>Helianthus x scaberrimus</i> , <i>Helianthus x serotinus</i> , <i>Helianthus x subhomboides</i> | <i>Helianthus rigidus</i> , <i>Helianthus scaberrimus</i> , <i>Helianthus serotinus</i> , <i>Helianthus superbus</i> , <i>Helianthus tricuspidis</i> | | |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> | Hydrocotyle à feuilles de renoncule, Hydrocotyle fausse renoncule | <i>Hydrocotyle adoensis</i> , <i>Hydrocotyle americana</i> , <i>Hydrocotyle batrachioïdes</i> , <i>Hydrocotyle cymbalarifolia</i> , <i>Hydrocotyle natans</i> | <i>Hydrocotyle leucocephala</i> , <i>Hydrocotyle umbellata</i> , <i>Hydrocotyle novae-zeelandiae</i> , <i>Hydrocotyle verticillata</i> , <i>Hydrocotyle moschata</i> , <i>Hydrocotyle sibthorpioides</i> ** | Commercialisé en Angleterre sous le nom de "Marsh Pennywort", nom anglais de <i>Hydrocotyle vulgaris</i> ** |  |

| | | | | | |
|---------------------------------|---|--|--|---|--|
| <i>Impatiens parviflora</i> | Balsamine à petites fleurs, Impatiente à petites fleurs | |  | | |
| <i>Lagarosiphon major</i> | Grand Lagarosiphon, Élodée crépue | <i>Elodea crispata, Lagarosiphon muscoides var. major</i> |  | | |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> | Myriophylle du Brésil, Myriophylle aquatique | <i>Enydra aquatica, Myriophyllum brasiliense, Myriophyllum proserpinacoides</i> |  | | |
| <i>Reynoutria sachalinensis</i> | Renouée de Sakhaline | <i>Fallopia sachalinensis, Pleuropterus sachalinensis, Polygonum sachalinense, Reynoutria brachyphylla, Reynoutria vivax, Triaeria sachalinensis</i> |  | Igniscum | |
| <i>Rhododendron ponticum</i> | Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique, Rhododendron de la mer Noire | <i>Anthodendron ponticum, Hymenanthes pontica</i> |  | Azalea arborea | |
| <i>Spiraea douglasii</i> | Spirée de Douglas | |  | <i>Spiraea menziesii (=S. douglasii subsp. menziesii)</i> | |

LISTE D'ALERTE

Espèces à rechercher, absentes de la région mais susceptibles de causer des problèmes dans les milieux naturels si elles sont introduites sur le territoire.

| Nom latin | Noms français (Telabotanica et/ou INPN) | Synonymes reconnus (INPN) | Autres noms possibles (non valide et parfois faux)* | Commentaire | Photo |
|-----------------------------------|---|--|---|---|---|
| <i>Amorpha fruticosa</i> | Faux Indigo, Indigo bâtarde, Amorphe buissonnante, Indigo du Bush | <i>Amorpha croceolana</i> , <i>Amorpha elata</i> , <i>Amorpha fragrans</i> , <i>Amorpha humilis</i> , <i>Amorpha pendula</i> , <i>Amorpha perforata</i> , <i>Amorpha pubescens</i> , <i>Amorpha tennesseensis</i> | <i>Amorpha angustifolia</i> , <i>Amorpha arizonica</i> , <i>Amorpha bushii</i> , <i>Amorpha caroliniana</i> , <i>Amorpha curtisii</i> , <i>Amorpha dewinkeleri</i> , <i>Amorpha emarginata</i> , <i>Amorpha occidentalis</i> , <i>Amorpha virgata</i> | |  |
| <i>Comus sericea</i> | Cornouiller soyeux, Cornouiller stolonifère Pas de nom français sur les sources étudiées mais quelques noms reviennent : <i>Lysichiton américain</i> , <i>Lysichiton d'Amérique</i> , <i>Arum à Feuilles de bananier</i> | | <i>Swida sericea</i> , <i>Thelycrania sericea</i> | | |
| <i>Lysichiton americanus</i> | | | | | |
| <i>Myriophyllum heterophyllum</i> | Pas de nom français sur les sources étudiées mais les noms "Myriophylle hétérophylle" et "Myriophylle à Feuilles variées" pourraient être repris | | | Possiblement vendu sous des dénominations fausses : <i>M. laqueatum</i> , <i>M. verticillatum</i> . | |
| <i>Pericarica polystachya</i> | Renouée à épis nombreux | <i>Aconogonon polystachyum</i> , <i>Pericarica wallichii</i> , <i>Peutalis polystachyum</i> , <i>Pleuropteropyrum polystachyum</i> , <i>Polygonum hagei</i> , <i>Polygonum polystachyum</i> , <i>Reynoutria polystachya</i> , <i>Rubrivena polystachya</i> | <i>Peutalis polystachya</i> | | |
| <i>Rudbeckia laciniata</i> | <i>Rudbeckia lacinié</i> , <i>Rudbeckie découpée</i> | <i>Rudbeckia digitata</i> , <i>Rudbeckia quinata</i> | | | |
| <i>Spiraea alba</i> | Spirée blanche | <i>Spiraea cuneifolia</i> , <i>Spiraea simplex</i> , <i>Spiraea undulata</i> | | | |