

MODIFICATION N°1 DU PLU DE VERNOU-SUR-BRENNE (37)

03

Règlement – pièce écrite

PIECE N°4.A



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 22 février 2018 approuvant la modification n°1 du PLU de Vernou-sur-Brenne.

Le Président,

Pierre DOURTHE



SOMMAIRE

I. Dispositions générales	6
Article 1 : Champ d'application du PLU	6
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	6
Article 3 : Division du territoire en zones	6
Article 4 : Emplacements réservés	8
Article 5 : Reconstruction après sinistre	8
Article 6 : Espaces Boisés Classés	8
II. dispositions applicables aux zones urbaines	9
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	9
Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	10
Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	11
Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	12
Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	13
Article UA-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	14
Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	15
Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	16
Article UA-9 : Emprise au sol des constructions	16
Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions	16
Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	17
Article UA-12 : Réalisation d'aires de stationnement	23
Article UA-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	23
Article UA-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	23
Article UA-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	24
Article UA-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	24
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	25
Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	26
Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	26
Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	29
Article UB-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	29
Article UB-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	30
Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	30
Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	32
Article UB-9 : Emprise au sol des constructions	32
Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions	32
Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	33
Article UB-12 : Réalisation d'aires de stationnement	39
Article UB-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	39
Article UB-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	40

Article UB-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	40
Article UB-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	40

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC 41

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	41
Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	42
Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	43
Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	44
Article UC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	45
Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	45
Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46
Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	46
Article UC-9 : Emprise au sol des constructions	46
Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions	47
Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	47
Article UC-12 : Réalisation d'aires de stationnement	50
Article UC-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	51
Article UC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	51
Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	51
Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	51

III. dispositions applicables aux zones agricoles 52

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A 52

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	53
Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	53
Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	56
Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	57
Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	58
Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	58
Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	58
Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	59
Article A-9 : Emprise au sol des constructions	59
Article A-10 : Hauteur maximale des constructions	59
Article A-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	60
Article A-12 : Réalisation d'aires de stationnement	65
Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	65
Article A-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	66
Article A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	66
Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	66

IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 67

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N 67

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	68
Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	68
Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	72
Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	72
Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	73
Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	73

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	74
Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	74
Article N-9 : Emprise au sol des constructions	74
Article N-10 : Hauteur maximale des constructions	75
Article N-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages.....	75
Article N-12 : Réalisation d'aires de stationnement	81
Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	81
Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	81
Article N-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	82
Article N-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	82

V. Annexes relatives au retrait-gonflement des argiles	83
---	-----------

VI. Nuancier du Règlement	84
----------------------------------	-----------

VII. Annexes relatives à la protection du patrimoine bâti au titre du L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme	88
---	-----------

VIII. Annexes sur le changement de destination en zone naturelle et agricole	93
---	-----------

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vernou-sur-Brenne en Indre-et-Loire.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2 du Code de l'urbanisme - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 du Code de l'urbanisme - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 du Code de l'urbanisme - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-21 du Code de l'urbanisme - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARCHEOLOGIE - Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **zones urbaines**, dites zones « U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :
 - **UA** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspond aux parties anciennes des espaces urbanisés de la commune caractérisées par une forme

urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Il est créé :

- un **secteur UA_c** correspondant à l'urbanisation ancienne de coteau pour laquelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont édictées afin de préserver sa forme urbaine identitaire et un **sous-secteur UA_{cv}**, correspondant aux quartiers vigneron au sein duquel la création d'exploitation agricole est de plus autorisée. Au sein du **sous-secteur UA_{ca}** et **UA_{cva}** les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- un **secteur UA_r** correspondant à l'urbanisation ancienne de vallée pour laquelle l'implantation des constructions est spécifiquement règlementée afin de préserver sa forme urbaine identitaire et son **sous-secteur UA_{ra}** au sein de laquelle les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- **UB** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspond aux extensions récentes des parties urbanisées de la commune au sein de laquelle l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée. Il y est créé 4 secteurs visant à organiser des opérations de renouvellement urbain pour lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter :
 - le **secteur UBr1** de Quincampoix Sud ;
 - le **secteur UBr2** de Quincampoix Nord ;
 - le **secteur UBr3** de la Maison du Mesnil ;
 - le **secteur UBr4** du Moulin de Vernou.

Il est créé un **secteur UB_a** au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Il est créé un **secteur UB_j** au sein duquel seuls les abris de jardins sont autorisés ;

- **UC** : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités artisanales avec création d'un **secteur UC_c** autorisant également tous les commerces ;
- **zones agricoles**, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est créé plusieurs secteurs :
 - le **secteur Ad** délimitant les sites d'exploitation au sein duquel les constructions à usage de logement pour l'exploitant agricole sont autorisées ;
 - le **secteur Ap** délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur insertion dans un contexte environnemental et paysager sensible ;
 - le **secteur Ac** délimitant les activités à caractère artisanal au sein de la zone agricole et leur permettant une évolution encadrée ;
- **zones naturelles et forestières**, dites zones « **N** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers. Des secteurs y sont identifiés :
 - le **secteur Ne** à vocation d'accueil d'équipements collectifs dans le respect du caractère naturel des lieux ;
 - le **secteur Ni** identifiant les aires de loisirs de la vallée de la Brenne et ne permettant que des aménagements légers dans le respect du caractère naturel des lieux ;

- **le secteur Nt** identifiant les sites touristiques de la commune et permettant les constructions à usage d'hôtellerie-restauration, d'hébergement et d'équipements collectifs à vocation touristique, culturelle et de loisirs liés à un site touristique existant ;
- **un secteur Nc** délimitant les activités à caractère artisanal au sein de la zone naturelle et leur permettant une évolution encadrée.

ARTICLE 4 : EMBLEMES RÉSERVÉS

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

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en annexes du dossier de PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

ARTICLE 6 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➤ Caractère de la zone UC :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de service).

➤ Identification :

La zone UC identifie les pôles d'activités existants de la Justice, Foujoin et Launay. Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation. **Un secteur UCc** est créé afin de continuer à autoriser des commerces à hauteur de la zone d'activités artisanales et commerciales de la Plaine de la Justice, au contraire des zones d'activités de Foujoin et de Launay où l'implantation de nouveaux commerces non liés à une activité existante risquerait de compromettre la dynamique commerciale souhaitée du centre-bourg.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **le Plan de Prévention des Risques inondation Loire-Val de Cisse (PPRi)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par une trame en pointillés. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Cette zone est par ailleurs en partie incluse dans une bande de 300 m de part et d'autre de la ligne TGV Atlantique **au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation et d'équipements doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Annexes du dossier de PLU).

➤ Objectifs des dispositions réglementaires :

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place, voire l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ⇒ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

et, sous réserve, pour les parcelles identifiées comme soumises au Plan de Prévention des Risques inondation Loire-Val de Cisse (PPRI) de respecter les dispositions règlementaires de ce plan (cf. Règlement du PPRI en pièces annexes du dossier de PLU),

- ne sont admises, au sein du secteur UCc uniquement, que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- ⇒ les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux, de services ;
- ⇒ les constructions et installations à usage d'entrepôts ;
- ⇒ les constructions et installations à usage d'équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone (exemples : services techniques, caserne de pompiers) ;
- ⇒ les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage autorisé dans la zone ;
- ⇒ l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne rentrant pas dans les utilisations et occupations du sol autorisées dans le secteur ;
- ⇒ les parcs de stationnement ;
- ⇒ les logements directement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, à condition d'être intégrés dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ⇒ les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée sur le même lieu ;
- ⇒ les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone ;
- ⇒ les éoliennes terrestres sous réserve d'être nécessaires aux besoins de la consommation domestique des occupations et installations autorisées dans la zone et sous réserve que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure à 12 m ;
- ⇒ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

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

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, de services ;
- les constructions et installations à usage d'activités commerciales, uniquement si elles constituent le complément direct d'une activité autorisée dans la zone ;
- les constructions et installations à usage d'entrepôts ;
- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone (exemples : services techniques, caserne de pompiers) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone ;
- l'extension des constructions existantes ne rentrant pas dans les utilisations et occupations du sol autorisées dans le secteur ;
- les parcs de stationnement ;
- les logements directement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, à condition d'être intégrés dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée sur le même lieu ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les éoliennes terrestres sous réserve d'être nécessaires aux besoins de la consommation domestique des occupations et installations autorisées dans la zone et sous réserve que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure à 12 m ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

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

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

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

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

2 - Desserte :

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

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée 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 équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Article UC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

- **Par rapport à la RD76**, les constructions doivent être implantées à 10 m de l'alignement de cette voie.
- **Par rapport à la RD46**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m de l'alignement de cette voie.
- Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie (pignon, point...);
 - soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter

atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

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

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 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.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 m.

Toutefois si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 1 m, à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Article UC-9 : Emprise au sol des constructions

1 - Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

2 - Expression de la règle :

- Pour les parcelles concernées au Règlement-Document Graphique par la trame du Plan de Prévention des Risques inondation Cisse-Val de Loire (PPRI), les dispositions réglementaires du PPRI sont à respecter.
- Dans le reste de la zone, cet article n'est pas réglementé.

Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

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

2 - Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. Par ailleurs, pour les éoliennes terrestres destinées à la consommation domestique des occupations et installations autorisées dans la zone, la distance maximale autorisée entre le sol et l'extrémité du mât est de 12 m.

Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

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.

En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

code de l'urbanisme). Dans les périmètres des sites inscrits et classés, ainsi que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 5) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Rappel : à l'intérieur du périmètre des sites inscrits et classés, ainsi 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 : menuiseries en bois peintes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure et à lames verticales ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) prohibé ; emploi des matériaux d'origine, pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

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.

Pour les parcelles concernées au Règlement-Document Graphique par la trame du Plan de Prévention des Risques inondation Cisse-Val de Loire (PPRI), la réalisation de sous-sol est interdite.

Pour les parcelles concernées au Règlement-Document Graphique par la trame du Plan de Prévention des Risques inondation Cisse-Val de Loire (PPRI), les constructions nouvelles à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues doté d'ouverture suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

3. Façades

Aspect

Pour tous les bâtiments, la façade orientée en vue sur la RD76 ou 46 doit présenter une qualité architecturale satisfaisante propre à qualifier l'entreprise.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

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

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront d'une teinte choisie **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)** dans la gamme des foncés. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être chaulés. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois doit être verticale.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

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

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

4 - 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.

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. 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 transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est toutefois autorisée. Dans ces cas, les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. 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.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. **Si une clôture est édifiée :**

- **pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération, selon les règles définies ci-après ;**
- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- **dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N ou en façade sur voie et emprise publique**, elle doit être constituée d'un grillage de teinte verte, sur piquets métalliques de même couleur doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil. Les murs maçonnés ne sont autorisés en clôture que sur une longueur maximale de 5 mètres, afin de permettre l'intégration d'éléments tels que les enseignes, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres...
- **dans les autres cas**, elle doit être constituée d'un grillage de teinte verte, sur piquets métalliques de même couleur doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil. Les murs maçonnés ne sont autorisés en clôture que sur une longueur maximale de 5 mètres, afin de permettre l'intégration d'éléments tels que les enseignes, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres...

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

Article UC-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public et/ou des salariés, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article UC-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

Les zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doivent être masquées par des écrans végétaux à feuilles persistantes ou marcescentes (ex. : houx, troènes, charmes, chênes, hêtres, etc.), ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.

Dans une marge de recul de 10 m par rapport à l'alignement de la RD76 ou de la RD46, sont interdits les dépôts et stockages de toute nature. Un traitement paysager, sous forme de bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée ou plantée d'essences couvre-sol doit y être réalisé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

