

Communauté de Communes du

VAL D'AMBOISE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Règlement écrit

MODIFICATION N° 1 et REVISION ALLEGEE N°3

Approbation en Conseil Communautaire le 03 juin 2026

Fait à Nazelles-Négron,

Le Président,

Yves AGUITON



www.auddice.com

urbago ●
Atelier d'urbanisme

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

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
LEXIQUE	4
LES DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES	6
1. PORTEE DU REGLEMENT	6
1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLUi.....	6
1.2. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES	7
1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
1.4. ADAPTATIONS MINEURES	7
1.5. ADAPTATIONS AUX REGLES	7
1.6. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE	8
1.7. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS	8
1.8. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES	8
1.9. CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN TERRAIN OBJET D'UNE DIVISION	9
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPÉRÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	10
2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)	10
2.2. ELEMENTS NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	11
2.3. EMLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)	12
2.4. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME)	13
2.5. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP (L151-6 DU CODE DE L'URBANISME)	13
3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES A DES SERVITUDES	13
4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	14
4.1. LES RISQUES INONDABLES IDENTIFIES GRACE AUX ZDE (R151-31 DU CODE DE L'URBANISME)	14
4.2. LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS DES CONSTRUCTIONS	15
4.3. LES OUVRAGES TECHNIQUES ET INFRASTRUCTURES D'INTERET GENERAL OU DE SERVICE PUBLIC	15
4.4. LES EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS	16
4.5. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	16
5. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME.....	19
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT	23
6.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION	23
6.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES	24
7. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	26
7.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	26
7.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	26

LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES	29
1. LA ZONE UA A VOCATION MIXTE CARACTÉRISÉE PAR UN BATI ANCIEN ET DENSE	29
1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	29
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	32
2. LA ZONE UB A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATIONS PAVILLONNAIRES	37
2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	37
2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	40
3. LA ZONE UC ASSIMILÉE A DES HAMEAUX A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATIONS	45
3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	45
3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	48
4. LA ZONE UD A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES.....	53
4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	53
4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
5. LA ZONE UE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES.....	61
5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	61
5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	64
6. LA ZONE UF DÉDIÉE AU PARC D'ACTIVITES DE LA BOITARDIERE.....	68
6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	68
6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	71
7. LA ZONE UL CARACTÉRISÉE PAR LES EQUIPEMENTS PUBLICS	78
7.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	78
7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	80
8. LA ZONE UPV DÉDIÉE AU PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL DE LA BOITARDIERE	83
8.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	83
8.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	85
9. LA ZONE 1AU DÉDIÉE AUX PROJETS D'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATIONS	87
10. LA ZONE 1AUF DÉDIÉE A L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA BOITARDIERE AVANT 2030	88
10.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	88
10.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	92
11. LA ZONE 2AUF DÉDIÉE A L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA BOITARDIERE APRES 2030	99
11.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	99
11.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	101
12. LA ZONE A CARACTÉRISÉE PAR L'ACTIVITE AGRICOLE DOMINANTE	102
12.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	102
12.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	108
13. LA ZONE N DÉDIÉE AUX ESPACES CONCERNÉS PAR DES ENJEUX NATURELS OU FORESTIERS DOMINANTS	118
13.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	118
13.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	126

ANNEXE 1 : LES EMPLACEMENTS RESERVES/ PIECE DETACHEE

ANNEXE 2 : LES CHANGEMENTS DE DESTINATION/ PIECE DETACHEE

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES 134

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

■ **AFFOUILLEMENT**

Modifications du niveau du sol par déblai.

■ **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

■ **ACCES**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

■ **ACROTERE**

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

■ **ANNEXE :**

Construction non-accollée et complémentaire d'un bâtiment principal, sur un même terrain : garage, abri de jardin etc...

■ **BARDAGE**

Élément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

■ **BÂTIMENT EXISTANT**

À l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

■ **DESTINATIONS DES LOCAUX :**

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

■ **CONSTRUCTION :**

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

■ **EMPRISE AU SOL**

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 :**

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

■ **ESPACE LIBRE :**

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

▪ **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Elévation du sol par remblai.

▪ **EXTENSION :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

▪ **FAÇADE**

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

▪ **FAITAGE :**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

▪ **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (HLL)**

Ce sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

▪ **LIMITE SEPARATIVE :**

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.

▪ **MUR BAHUT :**

Un "mur-bahut" est un mur bas supportant par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade.

▪ **MUR MAÇONNE :**

C'est un mur d'un seul tenant, construit dans un seul et unique matériau sur toute hauteur.

▪ **REHABILITATION :**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

▪ **RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS**

Ce sont les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

▪ **UNITE FONCIERE :**

C'est l'îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Autrement appelé « terrain ».

▪ **VOIES PUBLIQUES :**

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.

LES DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. PORTEE DU REGLEMENT

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLUi

1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

1.2. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

- ✓ Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créées en application d'autres législations sont annexées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ces servitudes sont visibles dans les annexes du dossier de PLUi.
- ✓ La réglementation relative à la protection du patrimoine archéologique : le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir.
- ✓ Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) conformément au code de l'environnement.
- ✓ Les dispositions attachées aux ICPE et le Règlement Sanitaire Départemental soumettent à des conditions de distances strictes l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement.

1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), dont les caractéristiques sont données dans la suite du règlement.

1.4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.5. ADAPTATIONS AUX REGLES

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1.5.1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

C'est le cas lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

1.5.2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

C'est le cas lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

1.5.3. Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

1.5.4. Les travaux et les installations pour l'isolation par l'extérieur, pour l'utilisation des énergies renouvelables ou pour la gestion de l'énergie solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

1.6. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur et que le Plan de Prévention des Risques d'Inondations l'autorise.

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

Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.8. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements liés à des opérations autres que celles visées à l'article 4 du présent arrêté et concernant les parcs et jardins clos et attenant à une habitation principale, dont l'étendue close est inférieure à 10 hectares, ne sont pas soumis à autorisation administrative, au titre du code forestier.

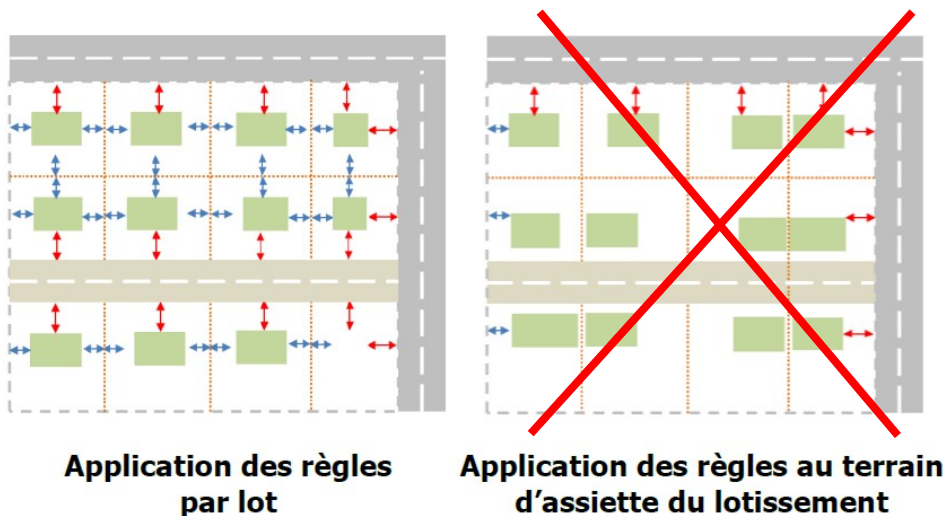
Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (pour les massifs d'au moins 4 ha). Sur le territoire des communes suivantes, tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 hectare, est soumis à autorisation administrative :

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| • Cangey | • Nazelles-Négron |
| • Chargé | • Neuillé-le-Lierre |
| • Limeray | • Noizay |
| • Montreuil-en-Touraine | • Pocé-sur-Cisse |
| • Mosnes | • Saint-Ouen-les-Vignes |

1.9. CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN TERRAIN OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent à celui du lot.



Principe d'application des règles de recul retenu vis-à-vis du terrain d'assiette du lotissement

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPÉRÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'un entretien sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, les immeubles bâtis ou non bâtis, les espaces publics, les monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- ✓ le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- ✓ l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- ✓ la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- ✓ la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- ✓ l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée ;
- ✓ l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- ✓ les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- ✓ les espaces naturels, parcs, jardins et boisements remarquables, massifs boisés.

Sont seulement autorisés au sein des secteurs concernés par la trame identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ les extensions mesurées des constructions principales (emprise au sol plafonnée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale visée). Le seuil maximal de ces extensions est fixé à 80 m² d'emprise au sol.
- ✓ les annexes mesurées des constructions principales (emprise au sol plafonnée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale visée). Le seuil maximal de ces annexes est fixé à 80 m² d'emprise au sol.
- ✓ la création d'accès ou liaison douces ;
- ✓ les piscines accolées ou non aux habitations ;
- ✓ la restauration et/ou la rénovation des constructions existantes.

Des démolitions sont admises en cas de risque avéré pour la sécurité publique ou en cas de besoins techniques (réseaux, accès à une parcelle, etc.).

Au sein de l'aire de « plantations à réaliser » en zone UE de la ZA du Prieuré à Pocé sur Cisse, sont seulement autorisés dans le secteur concerné par la trame identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- ✓ la création d'accès ou liaison douces.

2.2. ELEMENTS NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

2.2.1. Les haies, arbres, alignements d'arbres, boisements remarquables et espaces cultivés

Les haies, arbres, alignements d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- ✓ nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- ✓ mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement. Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement :

- ✓ les terrains cultivés dans les zones urbaines ;
- ✓ les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.
- ✓ les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Sont seulement autorisés au sein des secteurs concernés par la trame identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ les extensions mesurées des constructions principales (emprise au sol plafonnée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale visée). Le seuil maximal de ces extensions est fixé à 80 m² d'emprise au sol.
- ✓ les annexes mesurées des constructions principales (emprise au sol plafonnée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale visée). Le seuil maximal de ces annexes est fixé à 80 m² d'emprise au sol.
- ✓ la création d'accès ou liaison douces ;
- ✓ les piscines accolées ou non aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- ✓ la restauration et/ou la rénovation des constructions existantes.

2.2.2. Les zones humides identifiées

Sont interdits au sein des secteurs représentés sur le règlement graphique par la trame « zone humide identifiée au L151-23 », les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- ✓ toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes à l'exception des surélévations sans création d'emprise au sol, et à l'exception des clôtures grillagées à large maille
- ✓ tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Sont admises au sein des secteurs représentés sur le règlement graphique par la trame « zone humide identifiée au L151-23 », les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile et les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :

- ✓ la sécurité des personnes ;
- ✓ l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- ✓ l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- ✓ les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau, étangs à usage d'irrigation).

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire de connaissance réalisé en 2017 (maitre d'ouvrage : Communauté de Communes du Val d'Amboise) - dossier validé le 29/01/2018).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises sont nécessaires afin de répondre aux exigences réglementaires applicables*, le résultat observé au cas par cas permettra d'identifier ou de délimiter de manière plus fine les zones humides. Dans ce cas c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

* l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, la circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides, l'arrêt en Conseil d'Etat du 22 février 2017 n°386325 et la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides.

Les zones humides identifiées sont spécifiquement présentées sur le règlement graphique.

2.3. EMBLEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ils sont présentés en annexe du présent règlement écrit.

2.4. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME)

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

Chaque bâtiment identifié et retenu pour un changement de destination doit répondre aux critères cumulatifs suivants:

- ✓ Bâti concerné par une qualité architecturale traditionnelle ;
- ✓ Desservi par une sécurité incendie aux normes en vigueur ;
- ✓ Desservi par un réseau d'eau potable et d'électricité à maximum de 100 mètres du bien visé ;
- ✓ Concerné par un projet intégrant une capacité de stationnement adaptée et vérifiée dans l'emprise concernée par le projet ;
- ✓ Constitué d'une emprise au sol minimale existante de 50 m² (construction légale à la date d'approbation du PLUi) ;
- ✓ Eloigné de toute activité agricole ou forestière identifiée comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) ;
- ✓ Exclu de toute connexion directe aux RD 951, 952 et 31 pour son seul usage (dans tous les cas le projet est conditionné à l'accord de l'autorité compétente gestionnaire de l'axe visé).

L'annexe 2 du présent règlement présente les bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et/ou N qui ont été identifiés.

2.5. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP (L151-6 DU CODE DE L'URBANISME)

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au secteur. Les opérations ciblées dans ces OAP peuvent être réalisées en une ou plusieurs phases dès lors qu'elles garantissent la cohésion d'ensemble exposée dans les objectifs et les principes d'aménagement retenus.

Les OAP sont identifiées par des trames spécifiques sur le règlement graphique.

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES A DES SERVITUDES

Toute opération de construction, d'aménagement peut également être assujettie au respect de prescriptions en sus de celles du PLUi, et notamment les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLUi, qui intègrent : le SPR d'Amboise (AVAP), les périmètres de protection des Monuments Historiques, les captages en eau potable, les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRn) dont le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) du Val de Cisse, le Plan d'Exposition aux Risques de Mouvements de Terrain d'Amboise (PER), le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) concernant Amboise et Saint-Règle.

Par souci de sécurité des personnes et des biens les servitudes liées aux risques sont repérées au document graphique du PLUi par l'intermédiaire de la trame repérée au titre du R151-31 du Code de l'Urbanisme.

4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

4.1. LES RISQUES INONDABLES IDENTIFIES GRACE AUX ZDE (R151-31 DU CODE DE L'URBANISME)

Le PPRI du Val de Cisse approuvé le 29 janvier 2001, comme le Projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation, qualifié de Projet d'intérêt Général, qui l'a précédé (arrêté préfectoral du 31 janvier 1997) utilisent les données de l'atlas des zones inondables de la vallée de la Loire (val de Cisse) publié en 1996, à quelques corrections près pour tenir compte de précisions topographiques apportées par les collectivités ou les services.

Le PPRI du Val de Cisse est ainsi construit sur une classification en quatre niveaux d'aléas, principalement basée sur les critères de hauteur d'eau ou profondeur de submersion (en tenant compte des remblais réalisés depuis 1856) et de vitesse des courants (sans que celle-ci ait fait l'objet d'estimation en m/s), auxquels s'ajoute – en aléa fort - une bande de 300m derrière les levées, quelle que soit la hauteur de submersion de référence, traduisant partiellement le danger en arrière de digue.

L'État dispose désormais de données plus récentes qui permettent une actualisation des connaissances utilisées pour le PPRI du Val de Cisse approuvé en 2001 et justifient sa mise en révision :

- ✓ un levé topographique haute résolution réalisé en 2003 par laser aéroporté du lit majeur de la Loire,
- ✓ la reconstitution des plus hautes eaux connues réalisée par DREAL Centre Val de Loire en 2017 pour les Vals de Cisse, Chargé et Amboise et celle du val de Husseau réalisée en 2012,
- ✓ les études de danger des digues de classe B et C des vals de Cisse-Vouvray, de Chargé, de l'Amasse et d'Husseau, finalisées en 2016.

Le périmètre du PPRI du Val de Cisse comprend tout ou partie de six vals endigués, sur les deux rives de la Loire. Sur la Loire moyenne, de manière générale, une digue protège son val des crues faibles et fréquentes, mais en cas de crues importantes, la digue présente un risque de défaillance en raison de sa nature (digue ancienne, en terre, surélevée au cours du temps avec des matériaux divers), et/ou parce qu'elle est fragilisée localement (terriers d'animaux fouisseurs, végétation, canalisation, maisons encastrées). Si le système d'endiguement cède, ce qui est probable en cas de crue majeure, et quasi-certain si la digue est surversée, le val est inondé partiellement ou totalement, de manière brutale et rapide, potentiellement pour plusieurs jours avec des conséquences très importantes.

Les digues sont considérées comme des ouvrages hydrauliques, et au même titre que les barrages, elles doivent faire l'objet d'une étude de danger.

Les études de dangers apportent les éléments de connaissance nécessaires à la détermination de la zone de sur-aléa derrière les digues, traduisant l'effet localement potentiellement destructeur d'une rupture de digue. Cette zone est également appelée Zone de Dissipation de l'Energie (ZDE). Dans le périmètre du PPRI Val de Cisse, la zone de dissipation de l'énergie (ZDE) a été calculée spécifiquement pour chacun des ouvrages de protection, en analysant le fonctionnement de chacun des systèmes d'endiguement. La ZDE est localisée sur le règlement graphique du PLUi.

La ZDE localisée sur le règlement graphique comprend un secteur spécifique appelé communément centre urbain : c'est le secteur UAa.

Dans l'attente de l'approbation du PPRI révisé, le maire (ou l'État s'il estime qu'il y a carence du maire) doit s'opposer à des projets mettant en danger les occupants d'une construction, en ayant recours à l'article R.111-2. Ce même article permet également d'instaurer des prescriptions particulières.

L'atteinte à la sécurité publique en cas d'inondation que visent les dispositions de cet article doit être démontrée et peut être regardée sous l'angle de trois composantes :

- ✓ l'importance du danger auquel sont exposés les habitants d'une construction,
- ✓ la destination du projet en apportant une attention particulière sur la possibilité de déplacement des personnes accueillies et sur les risques aggravants liés par exemple à la dispersion d'objets flottants ou de produits dangereux,
- ✓ les conditions d'intervention des services de secours qui sont évaluées en tenant compte de l'éloignement et de l'accessibilité du projet, de la hauteur d'eau sur les voies d'accès, de la conception du projet, de l'aggravation due à la présence d'une construction nouvelle, de l'évacuation des habitants.

Enfin, il est recommandé dans toutes les constructions nouvelles de protéger les équipements sensibles des réseaux nouveaux ou de les positionner au-dessus du niveau des PHEC (exemples : armoires électriques, systèmes informatiques, installations téléphoniques, systèmes de pilotage à distances d'équipements publics ou privés, transformateurs, pompes ...).

4.2. LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS DES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés dans l'ensemble des zones, les affouillements et les exhaussements de sols sous réserve d'être liés :

- ✓ à des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les zones ;
- ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public.

4.3. LES OUVRAGES TECHNIQUES ET INFRASTRUCTURES D'INTERET GENERAL OU DE SERVICE PUBLIC

Sont autorisées dans l'ensemble des zones :

- ✓ les usages, affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- ✓ les travaux d'infrastructures routières et autoroutières ;
- ✓ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...) ;
- ✓ les constructions, installations, aménagements et équipements techniques liées aux stations d'épuration ;
- ✓ les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

4.4. LES EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées s'il s'agit :

- ✓ de mettre en œuvre, sur une construction existante, un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, en saillie des façades ou par surélévation, d'une épaisseur de 30 cm maximum ;
- ✓ de mettre en œuvre un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.
- ✓ de constructions, d'ouvrages ou d'équipements techniques destinés ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

Une implantation en retrait des limites séparatives et des voies et emprises publiques peut être exigée :

- ✓ pour des raisons de stationnement et de sécurité (circulation, accès, lutte contre l'incendie...) ;
- ✓ pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

4.5. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, installations et aménagements qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur (coloris, matériaux...) portent 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 sont interdites.

La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de la pente naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes.

Des prescriptions peuvent être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant.

→ **Hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. La mesure de la hauteur absolue autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.

La hauteur des éléments suivants n'est pas réglementée : les locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes.

→ **Toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes.

Dans le cas des extensions :

- ✓ les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder en harmonie avec la composition de la ou des toitures existantes attenante(s) ;
- ✓ pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

→ **Clôtures**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme (sauf pour les clôtures agricoles et forestières).

Dans le cas de restauration ou de prolongement, la nouvelle construction doit être limitée à la hauteur maximale du mur existant et doit respecter son aspect à l'identique (teinte, texture et matériaux). Exceptionnellement, des murs anciens pourront être abaissés afin d'offrir des perceptions sur l'intérieur de la parcelle (en particulier pour les espaces publics).

→ **Démolitions**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées aux articles R421-26 à R421-29.

→ **Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables**

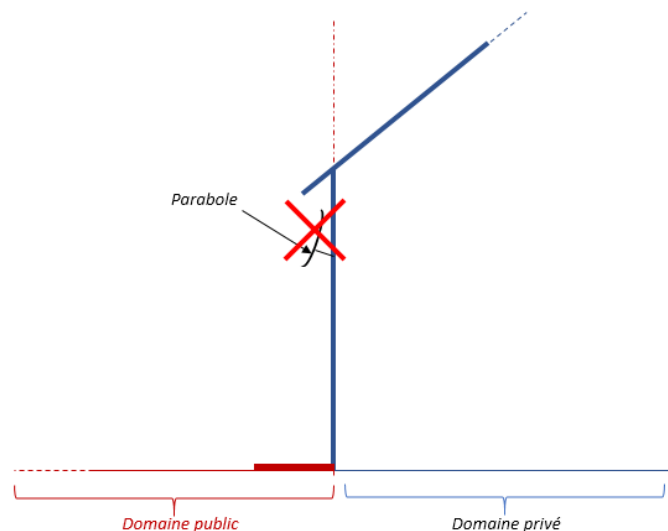
Sauf impossibilité technique ou réglementaire, les coffrets, compteurs doivent être intégrés ou masqués ou dissimulés.

Sauf impossibilité technique ou réglementaire, les boîtes aux lettres doivent être intégrés.

Dans tous les cas, leur implantation doit être effectuée dans une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Les locaux et installations techniques doivent être implantés de façon à réduire leur impact visuel et à garantir leur insertion paysagère.

Les antennes paraboliques, autres antennes, pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation ne peuvent être en saillie sur le domaine public (cf. schéma ci-contre). Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.



Dès lors qu'ils alimentent une construction individuelle, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :
✓ positionnés au sol, dans ce cas les panneaux doivent être situés sur l'unité foncière où se trouve la construction principale liée à cette production d'énergie solaire;
✓ mis en œuvre sur un élément architectural existant ou à créer (par exemple marquise, brise-soleil, auvent...).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombre sur l'ensemble de leur surface (cellule sans lignes blanches, support des cellules et ossatures).

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés, à l'exception des toitures terrasses.

Les autres dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable peuvent être mis en œuvre sous réserve d'une bonne intégration à leur support et au paysage.

→ **Caravanes, résidences mobiles et Habitations Légères de Loisirs**

L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

→ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux...). Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- ✓ les espaces libres de toute construction ;
- ✓ les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- ✓ les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- ✓ les aires de stockage ;
- ✓ les installations techniques.

5. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- ✓ La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- ✓ La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- ✓ La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : 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 ;
- ✓ La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- ✓ La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- ✓ Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- ✓ Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

→ **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

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

→ **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

✓ Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

✓ Hébergement hôtelier et touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

→ **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

✓ Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

✓ Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

→ **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

✓ Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

✓ Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

→ **Exploitations agricoles :**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (local de transformation, de conditionnement des produits de la ferme). Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

→ **Exploitations forestières :**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT

6.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

Le stationnement des véhicules doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet. Sauf exception définie ci-après, il doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, 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 proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être facilement accessibles et avoir une surface minimale de 2,30 mètres x 5 mètres. Par leurs dispositions techniques, les aménagements doivent en outre limiter l'imperméabilisation des sols. Le nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite doit être conforme à la réglementation en vigueur. Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après.

→ **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles quantitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

→ **pour les changements de destination :**

Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

→ **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après identifiées 6.2.

6.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

6.2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Le couvremnt des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

6.2.2. Règles quantitatives

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

→ **Construction à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que pour les autres types de logements visés à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme.	1 place minimum par logement en zone UA sur l'unité foncière visée par la construction. 2 places minimum par logement en zone UB et 1AU sur l'unité foncière visée par la construction. Les opérations d'aménagement d'ensemble (zones identifiées par une trame OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation) doivent également prévoir, au sein des espaces communs, des stationnements visiteurs en cohérence avec l'importance du projet. 1 place minimum par logement sur l'unité foncière visée par la construction.

→ **Les autres constructions**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- ✓ de leur nature ;
- ✓ du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- ✓ des besoins en salariés ;
- ✓ de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

6.2.3. Stationnement des vélos

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment. Les espaces réservés aux vélos peuvent être constitués de plusieurs emplacements (sites distincts).

Sauf impossibilité technique avérée (disponibilité foncière sur la parcelle) dans les cas ci-dessous, ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Sous destinations pour lesquelles la règle du stationnement vélo est appliquée
Habitation	logement	Pour les logements collectifs : * Logement 2 pièces et moins : 0,75 m ² / logement ; * Logement de plus de 2 pièces : 1,5 m ² / logement.
	hébergement	Superficie minimale de 1,5 m ² par hébergement
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
	restauration	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	hébergement hôtelier et touristique	
	cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	salles d'art et de spectacles	
	équipements sportifs	
	autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage
	bureau	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
	centre de congrès et d'exposition	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

7. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

→ **Accès**

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

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité...). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

→ **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères. En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3,50 mètres en cas de voie à sens unique.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- ✓ les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- ✓ l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

7.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Toute construction ou installation agricole doit, pour les besoins en eau potable, être raccordée si le réseau existe à proximité.

→ **Eaux usées**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

→ **Eaux pluviales**

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

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être mis en place dans le respect de la réglementation en vigueur.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

- ✓ d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- ✓ d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

→ **Eaux de piscine**

Les eaux de vidange des bassins doivent être déversées dans le milieu naturel soit directement soit via le réseau d'eaux pluviales après neutralisation des excès éventuels du désinfectant.

Les eaux de lavage des filtres de piscine fortement chargées en matières en suspension doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseaux d'eaux usées, l'habitation est desservie par un dispositif d'assainissement non collectif destiné à l'épuration des eaux usées d'origine domestiques. Par conséquent, les eaux de vidange et de nettoyage du filtre de piscine de devront en aucun cas rejoindre le dispositif existant. Les eaux de vidange, après traitement, devront être évacuées au fossé après autorisation du gestionnaire et/ou propriétaire. Les eaux de nettoyage du filtre seront collectées, évacuées et traitées par une entreprise spécialisée.

→ **Défense incendie**

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

→ **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

→ **Réseaux électriques et télécommunication**

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

1. LA ZONE UA A VOCATION MIXTE CARACTÉRISÉE PAR UN BATI ANCIEN ET DENSE

La zone UA est une zone à vocation mixte caractérisée notamment par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale.

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

La zone UA comprend un secteur UAc situé au Nord d'Amboise (Quartier du Bout des Ponts) qui correspond au centre urbain inondable situé derrière la digue. Ce secteur est concerné par des prescriptions spéciales relatives aux risques de rupture de digue.

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UA, UAc		
	exploitation forestière	UA, UAc		
Habitation	logement		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	hébergement		UA, UAc	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	restauration		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	commerce de gros	UA, UAc		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	hébergement hôtelier et touristique		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	cinéma	UAc	UA	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	salles d'art et de spectacles		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	équipements sportifs		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	autres équipements recevant du public		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UA, UAc		
	entrepôt		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	bureau		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRI)
	centre de congrès et d'exposition	UAc	UA	

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UA. Le même principe est appliqué dans le secteur UAc.

Sont interdits en plus dans le secteur UAc :

- les nouvelles stations d'épuration et les nouveaux établissements sensibles.

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Dans la zone UA et le secteur UAc, les dispositions du PPRi en vigueur s'appliquent.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Volumétrie

Les constructions principales doivent respecter des volumétries de l'architecture traditionnelle existante observée à proximité.

Les constructions composées d'une architecture et d'une composition éloignées du bâti traditionnel local ne sont pas autorisées.

Pour les extensions et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², des pentes plus faibles et des toitures terrasses sont autorisées.

→ Emprise au sol

Dans la zone UA, concernant les entrepôts, l'emprise de toute nouvelle construction est limitée à 150 m² d'emprise au sol.

→ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales est limitée à 13 mètres au faitage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant. Un dépassement pouvant aller jusqu'à 1 mètre est autorisé dès lors que ce dépassement ne dénature pas la construction voisine.

Dans tous les cas, toute construction principale doit prendre en compte les hauteurs des constructions existantes à proximité immédiate, dans la mesure où les 13 mètres autorisés ne sont pas toujours propices à une bonne insertion dans l'environnement immédiat.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent présenter une accroche bâtie à l'alignement de la voie de desserte principale. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction visée, permettant ainsi la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades. L'alignement peut être constitué par un pignon.

Une implantation peut être autorisée en retrait de l'alignement dans les cas suivants :

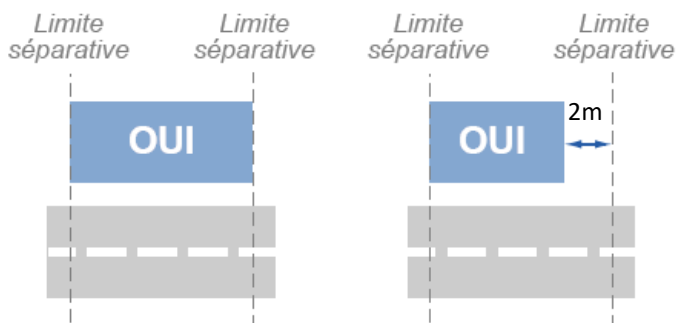
- en cas d'extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ;
- Pour la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,50 mètres qui assure déjà la continuité visuelle de la rue.

Dans le cas d'une profondeur de parcelle autorisant plusieurs constructions, seule celle en 1er rang sur le domaine public doit être à l'alignement.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul par rapport à une limite séparative, ce recul doit être au minimum de 2 mètres.



L'obligation d'implantation en limite séparative ne s'applique pas :

- lorsque les constructions antérieures à l'approbation du PLUi, situées de part et d'autre de la parcelle visée ne respectent pas ce principe d'implantation
- à l'extension ou la surélévation des constructions existantes, dans la limite du respect de la règle du recul des 2 mètres minimum ;
- aux annexes inférieures ou égales à 20m² d'emprise au sol ;
- aux piscines.

→ Implantation par rapport aux limites des zones N, A, Ap et Az

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres depuis les limites des zones A, Az, Ap et N. Les annexes, piscines et abris de jardin peuvent être implantés à 0 ou 2m minimum.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à moins de 5m de la limite des zones A, Az, Ap et N peuvent être implantées dans la continuité initiale de l'implantation, à 0 ou 2m minimum.

→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de dispositions réglementaires particulières

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur le bâti ancien doivent se faire dans le respect de l'intégrité des constructions existantes et de l'environnement bâti proche, 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.

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre). L'usage des couleurs

vives et du blanc pur est interdit.

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

- Les enduits :

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

- Le bardage :

Le bardage ne doit pas être le matériau principal d'une construction principale. Il est composé de bois ou d'acier ou de matériaux composite. Le bardage PVC est interdit.

Les bardages doivent être de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois ne doivent pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Le bardage bois doit être soit laissé grisé naturellement, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris, noir, brun).

Le bardage bois doit respecter une pose verticale.

→ Menuiseries

Les menuiseries doivent être réalisées et/ou peintes dans une teinte plus soutenue que celle de la façade. La teinte blanc pur est proscrite. Les fenêtres et les volets doivent être de la même teinte.

En cas de transformation ou extension, les nouvelles menuiseries pourront être de la même couleur que celles existantes.

→ 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.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :
 - o Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50° ;
 - o Les matériaux de toiture doivent être 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) ;
 - o 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.
- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :
 - o Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...) sauf pour les pergolas.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage autre que l'habitation, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ Lucarnes, châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer la composition architecturale du bâti. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

→ Clôtures

La préservation des clôtures anciennes en pierre doit être maintenue et leur restauration doit être privilégiée le cas échéant.

Les clôtures ne sont pas obligatoires (excepté l'obligation de respecter l'alignement bâti lorsque ce sont les clôtures qui marquent exclusivement l'alignement).

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (habillage en pierre de taille ou moellon) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels locaux.

Les clôtures de type toile tissée sont interdites. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

- Situées le long des voies et emprises publiques

La clôture doit être constituée soit :

- o d'une haie composée d'essences locales variées ;
- o d'une haie composée d'essences locales variées doublée d'un grillage ou d'une grille (dans ce cas la haie est plantée entre le grillage (ou la grille) et la voie ou l'emprise publique) ;
- o d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 mètres ;
- o d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou de barreaudage. La hauteur du mur-bahut ne peut pas dépasser 0,80 mètre et dans tous les cas la moitié de la hauteur globale de la clôture.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

- Clôtures en limites des zones A et N (et secteurs déclinés)

Lorsque la zone UA jouxte une zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures doivent être composées soit :

- o d'une haie composée d'essences locales variées ;
- o d'une haie dominante composée d'essences locales variées avec une clôture composée de bois naturel;
- o d'une haie composée d'essences locales variées doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des revêtements perméables doivent être recherchés.

1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

2. LA ZONE UB A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATIONS PAVILLONNAIRES

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UB est une zone à vocation mixte correspondant aux parties urbanisées récentes, caractérisées notamment par une forme urbaine moins spécifique que les parties anciennes des centres historiques. La zone UB comprend trois secteurs UBa, UBb et UBc différenciés par des hauteurs de constructions spécifiques et plafonnées pour chacun d'entre eux.

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		UBa, UBb, UBc	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UBa, UBb, UBc
	exploitation forestière	UBa, UBb, UBc		
Habitation	logement		UBa, UBb, UBc	Voir conditions pour le secteur UBa à Saint Règle
	hébergement		UBa, UBb, UBc	
	artisanat et commerce de détail		UBa, UBb, UBc	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UBa, UBb, UBc
Commerce et activités de service	restauration		UBa, UBb, UBc	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UBa, UBb, UBc
	commerce de gros		UBa, UBb, UBc	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UBa, UBb, UBc
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UBa, UBb, UBc	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UBa, UBb, UBc
	hébergement hôtelier et touristique		UBa, UBb, UBc	
	cinéma		UBa, UBb, UBc	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UBa, UBb, UBc	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UBa, UBb, UBc	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UBa, UBb, UBc	
	salles d'art et de spectacles		UBa, UBb, UBc	
	équipements sportifs		UBa, UBb, UBc	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	autres équipements recevant du public		UBa, UBb, UBc	
	industrie	UBa, UBb, UBc		
	entrepôt		UBa, UBb, UBc	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UBa, UBb, UBc
	bureau		UBa, UBb, UBc	
	centre de congrès et d'exposition	UBa, UBb, UBc		

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans les secteurs UBa, UBb et UBc.

A Saint Règle, dans la zone UBa concernée par l'application de la trame risque identifiée au titre du R151-31 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements qui ne seraient pas liés à de nouvelles constructions sont interdits. Les nouvelles constructions (ou changements de destination) à vocation d'habitation sont également interdits.

2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail, de commerces de gros et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Les constructions à usage d'activités agricoles sont autorisées lorsqu'elles concernent une extension ou une annexe de constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi.

A Saint Règle, dans la zone UBa concernée par l'application de la trame risque identifiée au titre du R151-31 du Code de l'Urbanisme, seules les extensions, les annexes et les piscines rattachées aux habitations existantes sont autorisées.

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Hauteur des constructions

Dans toutes les zones UB, pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Dans l'ensemble des secteurs UBa, la hauteur des nouvelles constructions est limitée aux conditions suivantes.

- o Habitations :
 - la hauteur des constructions est limitée à 8,50 mètres au faitage.
 - la hauteur des constructions en toitures-terrasses est limitée à 6,5 mètres au sommet de l'acrotère.
- o Pour les autres constructions :
 - la hauteur des autres constructions est limitée à 8,50 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.
- o Pour les annexes :
 - la hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans l'ensemble des secteurs UBb, la hauteur des nouvelles constructions est limitée aux conditions suivantes.

- o Habitations individuelles :
 - la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faitage.
 - pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- o Habitations collectives :
 - la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage.
 - pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au sommet de l'acrotère.
- o Pour les autres constructions :
 - la hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faitage.
 - pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au sommet de l'acrotère.
- o Pour les annexes :
 - la hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans l'ensemble des secteurs UB c, la hauteur des nouvelles constructions est limitée aux conditions suivantes.

- o Habitations individuelles :
 - la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faitage.
 - pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres ;
- o Habitations collectives :
 - la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au faitage.
 - pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres ;
- o Pour les autres constructions :
 - la hauteur des autres constructions est limitée à 13 mètres au faitage.
 - pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres ;
- o Pour les annexes :
 - la hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

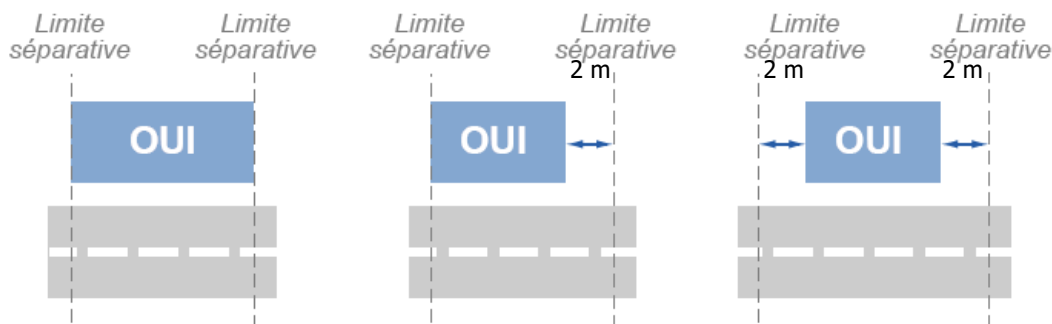
Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres depuis la limite d'emprise publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante, pour permettre à de nouvelles constructions de s'implanter à l'alignement ou dans l'alignement de constructions voisines, en tenant compte du contexte bâti environnant.

Les garages individuels à l'alignement ne sont pas admis lorsqu'ils entraînent un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait d'une limite séparative, ce recul doit être au minimum de 2 mètres.



→ Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres implantation par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ Implantation par rapport aux limites de la zone A et N

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres depuis les limites des zones A, Az, Ap et N. Les annexes, piscines et abris de jardin peuvent être implantés à 0 ou 2m minimum.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à moins de 5m de la limite des zones A, Az, Ap et N peuvent être implantées dans la continuité initiale de l'implantation, à 0 ou 2m minimum.

→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

N'est pas réglementé.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre). L'usage des couleurs vives et du blanc pur est interdit.

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

- Les enduits :

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

- **Le bardage :**

Le bardage ne doit pas être le matériau principal d'une construction principale. Il est composé de bois ou d'acier ou de matériaux composite. Le bardage PVC est interdit.

Les bardages doivent être de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois ne doivent pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Le bardage bois doit être soit laissé grisé naturellement, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris, noir, brun).

Le bardage bois doit respecter une pose verticale.

→ 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.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m² :

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc (ou matériaux d'aspect similaire), toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.) est autorisée.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- o Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux pans (avec une pente comprise entre 35° et 50°) à l'exception des annexes. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

- o Les matériaux de toiture doivent être de l'ardoise naturelle (ou matériaux d'aspect similaire) ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge (ou matériaux d'aspect similaire), le cuivre, le zinc ou le bac acier à joint debout de couleur ardoise ou grise.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² :

Il n'est pas fixé de règles concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun, etc.) sauf pour les pergolas.

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et/ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage autre que l'habitation, la couverture doit être d'aspect mat. Elle peut être en zinc ou bac acier de teinte grise ou ardoise.

→ Lucarnes, châssis de toiture

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer la composition architecturale du bâti. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures de type toile tissée sont interdites. Les couleurs vives ne sont pas autorisées. Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

- Situées le long des voies et emprises publiques

Les clôtures et soubassements d'aspect plaques-béton sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Cette limite s'applique aussi aux portails et poteaux associés.

Pour les clôtures en murs pleins, la hauteur est limitée à 1,50 mètre;

Les murs bahuts ne devront pas dépasser la moitié de la hauteur globale de la clôture.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les clôtures de type murs pleins sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Clôtures en limites des zones A et N (et secteurs déclinés)

Lorsque les secteurs UBa, UBb ou UBc jouxtent une zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures doivent être composées soit :

- o d'une haie composée d'essences locales variées ;
- o d'une haie dominante composée d'essences locales variées avec une clôture composée de bois naturel;
- o d'une haie composée d'essences locales variées doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

N'est pas réglementé.

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des revêtements perméables doivent être recherchés.

2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

3. LA ZONE UC ASSIMILÉE A DES HAMEAUX A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATIONS

La zone UC est une zone bâtie comprenant plusieurs constructions anciennes regroupées au sein d'un noyau et souvent implantées en limite d'emprise publique. Ce bâti a été consolidé dans le temps par des constructions plus contemporaines. La densité bâtie est moindre que celle constatée dans les zones UA et UB.

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		UC	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UC
	exploitation forestière	UC		
Habitation	logement		UC	
	hébergement		UC	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UC	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UC
	restauration		UC	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UC
	commerce de gros	UC		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UC	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UC
	hébergement hôtelier et touristique	UC		
	cinéma	UC		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UC		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UC	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UC		
	salles d'art et de spectacles	UC		
	équipements sportifs		UC	
	autres équipements recevant du public		UC	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UC		
	entrepôt		UC	Voir les conditions énoncées pour les secteurs UC
	bureau		UC	
	centre de congrès et d'exposition	UC		

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UC.

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail, de restauration et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Les constructions à usage d'activités agricoles sont autorisées pour les seules extensions ou annexes de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des nouvelles constructions est limitée aux conditions suivantes.

- o Habitations :
 - la hauteur des constructions est limitée à 8,50 mètres au faitage.
 - la hauteur des constructions en toitures-terrasses est limitée à 6,5 mètres au sommet de l'acrotère.
- o Pour les autres constructions :
 - la hauteur des autres constructions est limitée à 8,50 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.
- o Pour les annexes :
 - la hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

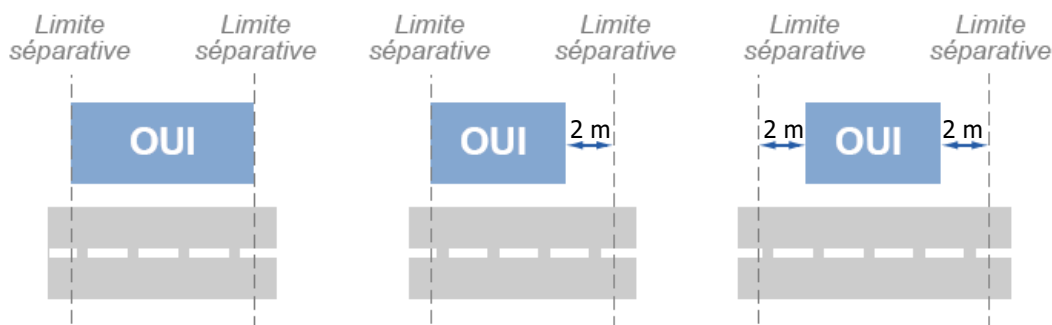
La hauteur des constructions agricoles est limitée à 12 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les garages individuels à l'alignement ne sont pas admis lorsqu'ils entraînent un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait d'une limite séparative, ce recul doit être au minimum de 2 mètres.



Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Pour des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ Implantation par rapport aux limites de la zone A et N

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres depuis les limites des zones A, Az, Ap et N. Les annexes, piscines et abris de jardin peuvent être implantés à 0 ou 2m minimum.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à moins de 5m de la limite des zones A, Az, Ap et N peuvent être implantées dans la continuité initiale de l'implantation, à 0 ou 2m minimum.

→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

N'est pas réglementé.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur le bâti ancien doivent se faire dans le respect de l'intégrité des constructions existantes et de l'environnement bâti proche, 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.

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre). L'usage des couleurs vives et du blanc pur est interdit.

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

- Les enduits :

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

- Le bardage :

Le bardage ne doit pas être le matériau principal d'une construction principale. Il est composé de bois ou d'acier ou de matériaux composite. Le bardage PVC est interdit.

Les bardages doivent être de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois ne doivent pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Le bardage bois doit être soit laissé grisé naturellement, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris, noir, brun).

Le bardage bois doit respecter une pose verticale.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles et à usage autre que l'habitation :

Les teintes et couleurs claires de type (blanc, blanc cassé, gris clair, gris bleu) ou trop foncées (gris anthracite, gris noir, brun noir) sont interdites.

- Les enduits

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

- Le bardage

Les bardages seront de teinte foncée et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

- Les bacs acier et les bacs aluminium sont autorisés.

→ Lucarnes, châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer la composition architecturale du bâti. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Les constructions agricoles ne sont pas concernées par ces dispositions.

→ 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.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m² :

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc (ou matériaux d'aspect similaire), toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.) est autorisée.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- o Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux pans (avec une pente comprise entre 35° et 50°) à l'exception des annexes. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

- o Les matériaux de toiture doivent être de l'ardoise naturelle (ou matériaux d'aspect similaire) ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge (ou matériaux d'aspect similaire), le cuivre, le zinc ou le bac acier à joint debout de couleur ardoise ou grise.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² :

Il n'est pas fixé de règles concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun, etc.) sauf pour les pergolas.

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et/ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage autre que l'habitation, la couverture doit être d'aspect mat. Elle peut être en zinc ou bac acier de teinte grise ou ardoise.

→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures de type toile tissée sont interdites. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

- Situées le long des voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être composées soit :

- o d'une haie composée d'essences locales variées ;
- o d'une haie dominante composée d'essences locales variées avec une clôture composée de bois naturel ;
- o d'une haie composée d'essences locales variées doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations) ;
- o d'un mur plein limité à 1,20 mètre surmonté d'une grille / grillage / traverses bois et doublé d'une haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Cette limite ne s'applique pas à la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2 mètres.

Les clôtures d'aspect plaques-béton sont interdites.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les clôtures de type murs pleins sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Clôtures en limites des zones A et N (et secteurs déclinés)

Lorsque la zone UC jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures doivent être composées soit :

- o d'une haie composée d'essences locales variées ;
- o d'une haie dominante composée d'essences locales variées avec une clôture composée de bois naturel;
- o d'une haie composée d'essences locales variées doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

N'est pas réglementé.

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des revêtements perméables doivent être recherchés.

3.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

4. LA ZONE UD A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UD correspond à des zones d'activités économiques existantes à vocation principale d'activités commerciales au sein desquelles on trouve plus ponctuellement des activités d'artisanat, de services, de bureaux et de restauration. Il s'agit de la zone de la Ramée à Pocé-sur-Cisse et des zones de la Verrerie et de la Patte d'Oie à Amboise.

La zone UD comprend un secteur UDa situé au Sud de la commune d'Amboise à l'intersection de la RD31 et de la RD61. Il correspond à des activités commerciales et de services dédiés à l'automobile.

4.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UD, UDa		
	exploitation forestière	UD, UDa		
Habitation	logement	UDa	UD	Voir conditions énoncées pour la zone UD
	hébergement	UD, UDa		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UDa	UD	Voir conditions énoncées pour la zone UD
	restauration	UDa	UD	
	commerce de gros	UDa	UD	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UD, UDa	Voir conditions énoncées pour le secteur UDa
	hébergement hôtelier et touristique	UDa	UD	
	cinéma	UDa	UD	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UD, UDa		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UD, UDa		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UD, UDa		
	salles d'art et de spectacles	UD, UDa		
	équipements sportifs	UDa	UD	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public	UD, UDa		
	industrie	UD, UDa		
	entrepôt	UDa	UD	Voir conditions énoncées pour la zone UD
	bureau	UDa	UD	
	centre de congrès et d'exposition	UD, UDa		

4.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les dépôts de véhicules ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de type SEVESO ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UD.

4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UD, les constructions à usage d'habitation sont autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés dans la zone.

Ces logements doivent respecter les conditions cumulatives suivantes pour être autorisés :

- ils doivent être réalisés dans la même emprise bâtie que les bâtiments d'activités ;
- leur surface ne peut dépasser 120 m² de surface de plancher et doit être inférieure à la surface de plancher du bâtiment à usage d'activité.

Les constructions à vocation d'artisanat sont autorisées que si les produits qui en sont issues sont commercialisés sur la même zone.

Dans le secteur UDa, sont seulement admis :

- les constructions et installations à usage d'activités de services (où s'effectue l'accueil d'une clientèle) en lien avec l'automobile (ex. : station-service, station de lavage, magasin de réparation automobile ...) et les aménagements qui en découlent (voirie, stationnement, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) ;
- 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 le secteur.

4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

Les constructions à vocation d'entrepôts doivent avoir une emprise au sol maximale de 2 000 m².

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain dans la zone.

→ Hauteur des constructions

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

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Dans le secteur UDa, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un recul minimal de 30 mètres de l'axe de la chaussée de la RD61 ;
- avec un recul minimal de 75 mètres de l'axe de la chaussée de la RD31.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

Dans le secteur UDa, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent être implantés :

- avec un recul minimal de 15 mètres de l'axe de la chaussée de la RD61.
- avec un recul minimal de 25 mètres de l'axe de la chaussée de la RD31 ;

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas le retrait doit être égal :
 - o Pour les établissements classés pour la protection de l'environnement, à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres ;
 - o Pour les autres types d'établissements à 3 mètres.
- en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) conformément à la réglementation en vigueur.

L'implantation en retrait est obligatoire le long des limites des zones pavillonnaires situées en bordure de la zone UD. Un recul minimal de 5 mètres doit être observé.

→ Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres implantation par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ Implantation par rapport aux autres constructions 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 3 mètres.

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ Façades

Les constructions implantées en façade des voies RD 31 et RD 431, doivent présenter une réelle qualité architecturale de nature à valoriser de manière satisfaisante cette entrée de ville.

L'ensemble des façades doivent présenter une qualité architecturale satisfaisante propre à qualifier l'entreprise.

→ Toitures

Sont interdites les couvertures de teinte rouge ou brique, les tuiles, les tôles ondulées et les plaques fibrociments.

Les éléments techniques disposés sur la toiture doivent être dissimulés par un acrotère.

→ Entrée des lots

La largeur des entrées de lots doit être au minimum de 5 mètres. En cas d'édification d'un portail, et pour les lots ayant des accès sur les voies de desserte, un retrait doit être prévu à l'entrée de la parcelle pour permettre les manœuvres et l'accès des véhicules les plus importants.

Afin de limiter le nombre de sorties sur les voies et les franchissements de noues les entrées sur la parcelle doivent être regroupées, sauf impossibilité technique avérée. Ceci afin d'assurer une cohérence de perception des accès à l'échelle de la zone d'activités.

→ Traitement des autres éléments techniques

Les antennes et paraboles seront localisées sur les façades non visibles depuis l'espace public et situées à une hauteur inférieure à celle de l'acrotère ou du faîtage. Leur alimentation sera réalisée par l'intérieur du bâtiment de façon à éliminer la présence de câbles en toiture et façade.

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation conduite d'extraction ou ventouse de chaudière ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les cuves ou citernes extérieures doivent être enterrées ou posées au sol. Dans ce cas elles doivent être dissimulées par une haie composée d'essences locales ou une clôture en bois.

Les panneaux solaires photovoltaïques peuvent être installés :

- o sur les constructions en participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent ...). Sur les bâtiments existants la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est possible en sur-toiture et en façades.
- o sur le parking lorsqu'ils tiennent le rôle d'ombrières.

→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

• Généralités

Les clôtures doivent obligatoirement être constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales variées. Cette haie peut être doublée ou non soit :

- o d'une clôture composée de bois naturel ;
- o d'un grillage ou d'une grille vert foncé, gris foncé ou noir (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).



La haie doit être plantée au premier plan coté voirie et emprise publique afin de masquer le grillage côté espace public.

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à celle du traitement paysager, ni dépasser 2 mètres.

Les clôtures de type toile tissée et d'aspect plaques-béton sont interdites.

Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

• Situées le long des voies et emprises publiques

Les murs maçonnés ne sont autorisés en clôture que pour une longueur maximale de 5 mètres, afin de permettre l'intégration d'éléments tels que les enseignes, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres.

• Clôtures en limites séparatives

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

N'est pas réglementé.

4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des revêtements perméables doivent être recherchés. La reprise ou le réaménagement des enveloppes de stationnements existantes doit être accompagnée d'un paysagement et d'une réduction des surfaces imperméabilisées observées sur l'unité foncière.

Les surfaces de stationnement comprenant au moins 12 places doivent être plantées à raison d'un arbre sur tige pour 4 places de stationnement

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de l'unité foncière. Les parkings réalisés en dalle alvéolées engazonnées ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

4.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

5. LA ZONE UE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UE correspond à des zones d'activités économiques existantes à vocation principale d'artisanat et d'industrie au sein desquelles on retrouve plus ponctuellement des activités de services, bureaux, restauration et d'activités commerciales. Il s'agit des zones suivantes : les Poujeaux, La Commanderie, Saint-Maurice, et la zone artisanale de Mosnes.

5.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UE		
	exploitation forestière	UE		
Habitation	logement		UE	Voir conditions énoncées pour la zone UE
	hébergement	UE		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UE	Voir conditions énoncées pour la zone UE
	restauration		UE	
	commerce de gros		UE	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UE	
	hébergement hôtelier et touristique		UE	
	cinéma		UE	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UE	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UE	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE		
	salles d'art et de spectacles	UE		
	équipements sportifs		UE	
	autres équipements recevant du public		UE	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UE	
	entrepôt		UE	
	bureau		UE	
	centre de congrès et d'exposition	UE		

5.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UE.

5.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés dans la zone.

Ces logements doivent respecter les conditions cumulatives suivantes pour être autorisés :

- ils doivent être réalisés dans la même emprise bâtie que les bâtiments d'activités ;
- leur surface ne peut dépasser 120 m² de surface de plancher et doit être inférieure à la surface de plancher du bâtiment à usage d'activité.

Sont également admis :

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO ;
- 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 mètres.

5.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain dans la zone.

→ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Dans le cas de constructions existantes sur l'unité foncière qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les nouvelles constructions peut être celle des constructions existantes.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

N'est pas réglementée.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas le retrait doit être égal :
 - o Pour les établissements classés pour la protection de l'environnement, à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres ;
 - o Pour les autres types d'établissements à 3 mètres.
- en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) conformément à la réglementation en vigueur.

L'implantation en retrait est obligatoire le long des limites de la zone UE. Un recul minimal de 5 mètres doit être observé.

→ Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres implantation par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ Implantation par rapport aux autres constructions 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 3 mètres.

5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ Façades

La façade orientée en vue sur la voie publique doit présenter une qualité architecturale satisfaisante propre à qualifier l'entreprise. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

→ Toitures

Sont interdites les couvertures de teinte rouge ou brique, les tuiles, les tôles ondulées et les plaques fibrociments. Les éléments techniques disposés sur la toiture doivent être dissimulés par un acrotère.

→ Entrée des lots

La largeur des entrées de lots doit être au minimum de 5 mètres. En cas d'édification d'un portail, et pour les lots ayant des accès sur les voies de desserte, un retrait doit être prévu à l'entrée de la parcelle pour permettre les manœuvres et l'accès des véhicules les plus importants.

Afin de limiter le nombre de sorties sur les voies et les franchissements de noues les entrées sur la parcelle doivent être regroupées, sauf impossibilité technique avérée. Ceci afin d'assurer une cohérence de perception des accès à l'échelle de la zone d'activités.

→ Traitement des autres éléments techniques

Les antennes et paraboles seront localisées sur les façades non visibles depuis l'espace public et situées à une hauteur inférieure à celle de l'acrotère ou du faîtage. Leur alimentation sera réalisée par l'intérieur du bâtiment de façon à éliminer la présence de câbles en toiture et façade.

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation conduite d'extraction ou ventouse de chaudière ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les cuves ou citernes extérieures doivent être enterrées ou posées au sol. Dans ce cas elles doivent être dissimulées par une haie composée d'essences locales ou une clôture en bois.

Les panneaux solaires photovoltaïques peuvent être installés :

- o sur les constructions en participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent ...). Sur les bâtiments existants la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est possible en sur-toiture et en façades.
- o sur le parking lorsqu'ils tiennent le rôle d'ombrières.

→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

• Généralités

Les clôtures doivent obligatoirement être constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales variées. Cette haie peut être doublée ou non soit :

- o d'une clôture composée de bois naturel ;
- o d'un grillage ou d'une grille vert foncé, gris foncé ou noir (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).



La haie doit être plantée au premier plan coté voirie et emprise publique afin de masquer le grillage côté espace public. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à celle du traitement paysager, ni dépasser 2 mètres.

Les clôtures de type toile tissée et d'aspect plaques-béton sont interdites.

Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

• Situées le long des voies et emprises publiques

Les murs maçonnés ne sont autorisés en clôture que pour une longueur maximale de 5 mètres, afin de permettre l'intégration d'éléments tels que les enseignes, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres.

• Clôtures en limites séparatives

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Des revêtements perméables doivent être recherchés. La reprise ou le réaménagement des enveloppes de stationnements existantes doit être accompagnée d'un paysagement et d'une réduction des surfaces imperméabilisées observées sur l'unité foncière.

Les surfaces de stationnement comprenant au moins 12 places doivent être plantées à raison d'un arbre sur tige pour 4 places de stationnement

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de l'unité foncière. Les parkings réalisés en dalle alvéolées engazonnées ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

5.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

6. LA ZONE UF DÉDIÉE AU PARC D'ACTIVITES DE LA BOITARDIERE

6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UF correspond au parc d'activités de la Boitardière. Cette zone est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) de l'entreprise Arc Waters Products.

6.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		UF	Voir les conditions énoncées pour la zone UF
	exploitation forestière	UF		
Habitation	logement		UF	Voir conditions énoncées pour la zone UF.
	hébergement	UF		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UF	
	restauration		UF	
	commerce de gros		UF	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UF	
	hébergement hôtelier et touristique		UF	
	cinéma	UF		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UF	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UF	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UF		
	salles d'art et de spectacles	UF		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	équipements sportifs		UF	
	autres équipements recevant du public		UF	
	industrie		UF	
	entrepôt		UF	
	bureau		UF	
	centre de congrès et d'exposition	UF		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				

6.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UF.

Dans la marge de recul de 30 mètres imposée par rapport à la RD31, sont interdits les dépôts et stockages de toute nature.

6.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés dans la zone.

Ces logements doivent respecter les conditions cumulatives suivantes pour être autorisés :

- ils doivent être réalisés dans la même emprise bâtie que les bâtiments d'activités ;
- leur surface ne peut dépasser 120 m² de surface de plancher et doit être inférieure à la surface de plancher du bâtiment à usage d'activité.

Sont également admis :

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO ;
- 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 mètres.
- L'extension des activités agricoles existantes au sein de la zone à la date d'approbation du PLUi.

6.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

N'est pas réglementée.

→ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au sommet de l'acrotère ou au faitage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 30 mètres de l'axe de la RD31 ;
- avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement du Chemin du Roi.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement sur les autres voies, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière.

Si l'implantation à l'alignement n'est pas envisagée, pour des raisons de sécurité, ou de bon fonctionnement de l'activité, ou encore pour mettre en scène l'entrée de l'entreprise, alors un retrait peut être envisagé sous réserve que l'espace laissé libre bénéficie d'un traitement qualitatif en termes de traitement paysager : parvis, espace végétalisé composé de plusieurs arbres et arbustes d'essences indigènes. Les revêtements de sol devront dans ce cas être de teinte claire ou d'une teinte en accord avec les revêtements utilisés dans le traitement des espaces publics de la zone d'activité. La réalisation de parvis doit être accompagnée de plantations participant à la composition d'ensemble. Dans le cadre de création d'extension ou de constructions d'annexes pour les lots déjà bâtis, les mêmes règles s'appliquent.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas le retrait doit être égal :
 - o Pour les établissements classés pour la protection de l'environnement, à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres ;
 - o Pour les autres types d'établissements à 3 mètres.
- soit en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) conformément à la réglementation en vigueur.

L'implantation en retrait est obligatoire le long des limites de la zone UF. Un recul minimal de 5 mètres doit être observé.

→ Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres implantation par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ Implantation par rapport aux autres constructions 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 3 mètres.

6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

La façade orientée en vue sur la voie publique doit présenter une qualité architecturale satisfaisante propre à qualifier l'entreprise. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les bardages à lames doivent être posés verticalement. Les bardages doivent présenter une teinte s'inspirant des teintes des matériaux traditionnels : beige, gris clair, gris foncé, brune ou conserveront leur teinte naturelle. Le bardage bois doit respecter une pose verticale.

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

→ Toitures

Sont interdites les couvertures de teinte rouge ou brique, les tuiles, les tôles ondulées et les plaques fibrociments.

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, brun-rouge). La tôle ondulée ou tout matériau d'aspect similaire sont interdits.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple aux formes épurées. Les volumes pourront être couverts par des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 50° ou par des toits-terrasses, de préférence végétalisés. L'ensemble doit permettre de définir une image éloignée de celle récurrente du hangar et véhiculer une image plus dynamique et valorisante de l'activité accueillie dans le bâtiment.

→ Entrée des lots

La largeur des entrées de lots doit être au minimum de 5 mètres. En cas d'édification d'un portail, et pour les lots ayant des accès sur les voies de desserte, un retrait doit être prévu à l'entrée de la parcelle pour permettre les manœuvres et l'accès des véhicules les plus importants.

Afin de limiter le nombre de sorties sur les voies et les franchissements de noues les entrées sur la parcelle doivent être regroupées, sauf impossibilité technique avérée. Ceci afin d'assurer une cohérence de perception des accès à l'échelle de la zone d'activités.

L'accès à la parcelle doit être marqué par un mur d'une hauteur de 1,80 mètre maximum et d'une longueur minimum de 3,20 mètres, dans lequel doivent être encastrés les coffrets de branchement, boîte aux lettres, boîtier de digicode, interphone et sur lequel doivent apposés le numéro d'entrée et la raison sociale de l'entreprise selon la charte graphique définie pour la zone d'activité.

→ Traitement des autres éléments techniques

Les antennes et paraboles seront localisées sur les façades non visibles depuis l'espace public et situées à une hauteur inférieure à celle de l'acrotère ou du faîtage. Leur alimentation sera réalisée par l'intérieur du bâtiment de façon à éliminer la présence de câbles en toiture et façade.

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation conduite d'extraction ou ventouse de chaudière ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les cuves ou citernes extérieures doivent être enterrées ou posées au sol. Dans ce cas elles doivent être dissimulées par une haie composée d'essences locales ou une clôture en bois.

Les panneaux solaires photovoltaïques peuvent être installés :

- o sur les constructions en participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent ...). Sur les bâtiments existants la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est possible en sur-toiture et en façades.
- o sur le parking lorsqu'ils tiennent le rôle d'ombrières.

→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

• Généralités

Les clôtures doivent obligatoirement être constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales variées. Cette haie peut être doublée ou non soit :

- o d'une clôture composée de bois naturel ;
- o d'un grillage ou d'une grille vert foncé, gris foncé ou noir (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).



La haie doit être plantée au premier plan coté voirie et emprise publique afin de masquer le grillage côté espace public.

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à celle du traitement paysager, ni dépasser 1,80 mètres.

Les clôtures de type toile tissée et d'aspect plaques-béton sont interdites.

Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

- Situées le long des voies et emprises publiques

Les murs maçonnés ne sont autorisés en clôture que pour une longueur maximale de 5 mètres, afin de permettre l'intégration d'éléments tels que les enseignes, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

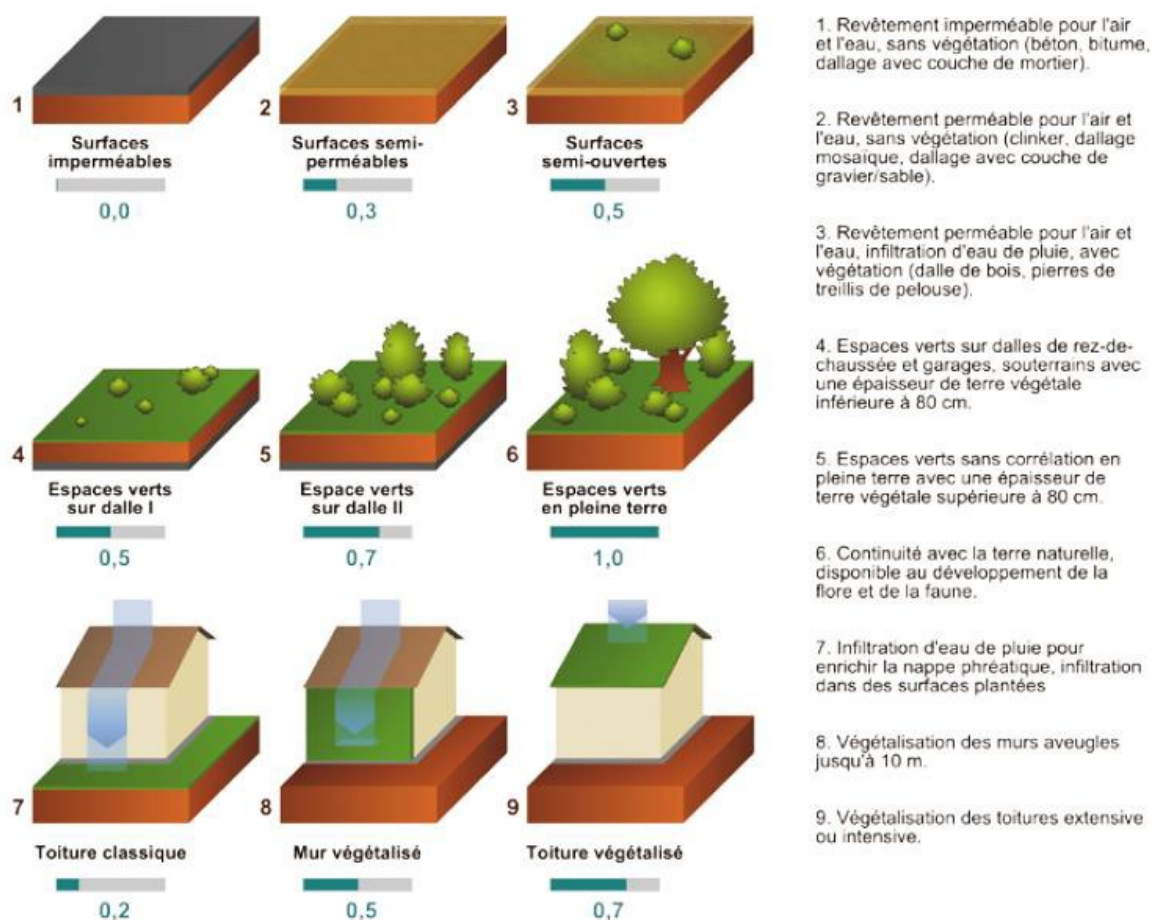
N'est pas réglementé.

6.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Un arbre sur tige (essence locale, voir liste en annexe) doit être planté sur l'unité foncière pour chaque tranche de 150 m² de surface imperméabilisée (dont la surface bâtie) constatée sur l'unité foncière. A titre d'exemple, si une surface imperméabilisée de 350 m² est constatée sur l'unité foncière, il convient de planter deux arbres sur tige. Ces plantations ne sont pas nécessairement réalisées sur les 350 m² de surfaces imperméabilisées mais doivent l'être sur l'unité foncière.

Pour toute construction principale projetée sur une unité foncière d'au moins 500 m² de surface de terrain doit respecter l'application d'un coefficient de biotope à l'échelle de l'opération. Chaque permis doit respecter le seuil minimal de 0,35 selon le principe ci-dessous. Deux exemples illustrent l'application de la règle à la page suivante.



Exemple 1 :

Je construis un bâtiment d'entreprise sur une surface de terrain de 3 000 m². Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,35. J'ai prévu un bâtiment avec un toit plat dont l'emprise au sol est de 420 m² entouré d'une surface de parking de 800 m² en enrobé. Des bacs de plantations de 90 cm de haut marque l'entrée de mon entreprise sur une surface cumulée de 80 m². Il me reste 1 550 m² de surface plantée et enherbée. Une allée en graves concassées me permet de traversée l'espace enherbé pour accéder à l'entrée de mon entreprise. Elle s'étend sur 150 m².

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagements
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air, l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, enrobé, dalle avec couche de mortier, etc.)	420 + 800 (emprise du bâti + surface de parking en enrobé) x 0	0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air, l'eau, infiltration d'eau de pluie, végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, etc.)	150 (allée en graves concassées) x 0,5	75
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	80 (bacs de plantations) x 0,7	56
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1550 x 1	1550
Toiture classique	Toiture sans couvert végétal	420 x 0,2	84
Total surfaces éco-aménageables (A)			1765
Surface du terrain (B)			3000
CBS (A / B)			0,59

Dans cet exemple, le CBS de 0,35 minimum est respecté

Exemple 2.1 (solutionné à la page suivante) :

Je construis un bâtiment d'entreprise sur une surface de terrain de 4 000 m². Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,35. L'unité foncière comprend déjà un bâtiment existant A d'une surface au sol de 800 m². J'ai prévu un bâtiment B (avec une toiture végétalisée) dont l'emprise au sol est de 420 m² entouré d'une surface de parking de 1 480 m² en enrobé. Il me reste 1 015 m² de surface plantée et enherbée. Une allée en enrobé imperméable me permet de traversée l'espace enherbé pour accéder à l'entrée de mon entreprise. Elle s'étend sur 285 m².

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagements
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air, l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, enrobé, dalle avec couche de mortier, etc.)	800 + 1480 (emprise du bâti A + surface de parking en enrobé) x 0	0
		285 (allée en enrobé) x 0	0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1015 x 1	1015
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	420 (emprise du bâti B) x 0,7	294
Total surfaces éco-aménageables (A)			1309
Surface du terrain (B)			4000
CBS (A / B)			0,33

Dans cet exemple, le CBS de 0,35 minimum n'est pas respecté

Exemple 2.2 (solution au à l'exemple 2.1 présenté à la page précédente) :

Le bâtiment existant A ne dispose pas d'une structure lui permettant de supporter une toiture végétalisée. L'intervention sur l'unité foncière pour respecter le coefficient de biotope ne peut être portée que sur la surface de l'allée ou sur celle du parking en enrobé. La solution possible ici est de transformer l'allée en enrobé en allée composée de graves concassées (surface semi-ouvertes).

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagements
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air, l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, enrobé, dalle avec couche de mortier, etc.)	800 + 1280 (emprise du bâti A + surface de parking en enrobé) x 0	0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air, l'eau, infiltration d'eau de pluie, végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, etc.)	285 (allée en graves concassées) x 0,5	142,5
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1215 x 1	1215
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	420 (emprise du bâti B) x 0,7	294
Dans cet exemple, le CBS de 0,35 minimum est respecté		Total surfaces éco-aménageables (A)	1651,5
		Surface du terrain (B)	4000
		CBS (A / B)	0,41

6.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

7. LA ZONE UL CARACTÉRISÉE PAR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

7.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UL correspond à un espace accueillant des équipements publics relatifs à l'éducation nationale (collège, lycée, pôle éducatif) ou aux équipements d'intérêt général type ateliers municipaux, locaux de secours (pompiers). Deux zones sont localisées à Amboise et à Noizay.

7.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UL		
	exploitation forestière	UL		
Habitation	logement		UL	Voir conditions énoncées pour la zone UL.
	hébergement	UL		
	artisanat et commerce de détail	UL		
Commerce et activités de service	restauration	UL		
	commerce de gros	UL		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UL		
	hébergement touristique hôtelier et	UL		
	cinéma	UL		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UL	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UL	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UL	
	salles d'art et de spectacles		UL	
	équipements sportifs		UL	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public		UL	
	industrie	UL		
	entrepôt	UL		
	bureau	UL		
	centre de congrès et d'exposition	UL		

7.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UL.

7.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés dans la zone.

Sont également admis 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 mètres.

7.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

7.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

N'est pas réglementée.

→ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au sommet de l'acrotère ou au faitage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

N'est pas réglementée.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à minimum 3 mètres de la limite séparative ;
- en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) conformément à la réglementation en vigueur.

L'implantation en retrait est obligatoire le long des limites de la zone UL. Un recul minimal de 5 mètres doit être respecté.

→ **Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres implantation par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions 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 3 mètres.

7.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

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

→ Toitures

Sont interdites les couvertures de teinte rouge ou brique, les tuiles, les tôles ondulées et les plaques fibrociments.

→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

• Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures de type toile tissée sont interdites. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les clôtures d'aspect plaques-béton sont interdites

Pour les clôtures de type murs pleins, la hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

• Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette limite s'applique aussi aux portails et poteaux associés.

• Clôtures en limites d'une zone N

Lorsqu'une zone UL jouxte une zone N, les clôtures doivent être composées soit :

- o d'une haie composée d'essences locales variées ;
- o d'une haie dominante composée d'essences locales variées avec une clôture composée de bois naturel;
- o d'une haie composée d'essences locales variées doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).



→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

7.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Des revêtements perméables doivent être recherchés.

7.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

8. LA ZONE UPV DÉDIÉE AU PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL DE LA BOITARDIERE

8.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone Upv est destinée à recevoir uniquement les occupations et utilisations du sol en rapport avec une centrale photovoltaïque, à savoir un champ de panneaux photovoltaïques, les installations techniques nécessaires à cette opération (fonctionnement, entretien...) et celles liées au gardiennage et à la sécurité de la zone.

8.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Upv		
	exploitation forestière	Upv		
Habitation	logement	Upv		
	hébergement	Upv		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	Upv		
	restauration	Upv		
	commerce de gros	Upv		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Upv		
	hébergement hôtelier et touristique	Upv		
	cinéma	Upv		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Upv		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Upv		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Upv		
	salles d'art et de spectacles	Upv		
	équipements sportifs	Upv		
	autres équipements recevant du public	Upv		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		Upv	Voir conditions énoncées pour la zone Upv.
	entrepôt	Upv		
	bureau	Upv		
	centre de congrès et d'exposition	Upv		

8.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Aucune utilisation ou occupation du sol non nécessaire à l'activité photovoltaïque n'est autorisée.

8.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les installations industrielles de type panneaux photovoltaïques peuvent être installés au sol.

Aussi, les constructions de ombrières sont admises pour abriter des véhicules légers ou lourds sous réserve que ces ombrières soient équipés d'une toiture composée (ou doublée) de panneaux photovoltaïques.

8.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

8.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

N'est pas réglementée.

→ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

N'est pas réglementée.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

N'est pas réglementée.

8.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

N'est pas réglementée.

→ **Toitures**

N'est pas réglementée.

→ **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2 mètres.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

N'est pas réglementé.

8.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

N'est pas réglementé.

8.2.4. Stationnement

N'est pas réglementé.

9. LA ZONE 1AU DÉDIÉE AUX PROJETS D'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATIONS

C'est une zone ciblée pour une opération d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. L'ensemble des zones 1AU retenues dans le PLUi constituent des zones en extension de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU). Les secteurs visés pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement du territoire à court ou moyen terme, en matière d'accueil de population nouvelle en complément des terrains libres ponctuels à combler dans l'agglomération.

Les conditions d'urbanisation des zones 1AU sont exclusivement encadrées par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation valant règlement pour ces secteurs d'aménagement.**

Par conséquent le règlement de cette zone 1AU n'est pas traité spécifiquement.

10. LA ZONE 1AUF DÉDIÉE A L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA BOITARDIÈRE AVANT 2030

10.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

La zone 1AUF correspond au secteur ciblé pour l'extension de la zone d'activités économiques de la Boitardière. Son urbanisation est envisagée avant 2030.

Elle a pour vocation principale l'industrie et l'artisanat au sein desquelles on retrouve plus ponctuellement des activités de services, bureaux, restauration et d'activités commerciales.

Cette zone est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) de l'entreprise Arc Waters Products.

10.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AUF		
	exploitation forestière	1AUF		
Habitation	logement		1AUF	Voir conditions énoncées pour la zone 1AUF.
	hébergement	1AUF		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AUF	
	restauration		1AUF	
	commerce de gros		1AUF	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AUF	
	hébergement hôtelier et touristique		1AUF	
	cinéma	1AUF		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AUF	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AUF	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUF		
	salles d'art et de spectacles	1AUF		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	équipements sportifs		1AUF	
	autres équipements recevant du public		1AUF	
	industrie		1AUF	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	entrepôt		1AUF	
	bureau		1AUF	
	centre de congrès et d'exposition	1AUF		

10.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

10.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés dans la zone. Ces logements doivent respecter les conditions cumulatives suivantes pour être autorisés :

- ils doivent être réalisés dans la même emprise bâtie que les bâtiments d'activités ;
- leur surface ne peut dépasser 120 m² de surface de plancher et doit être inférieure à la surface de plancher du bâtiment à usage d'activité.

Sont également admis :

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO ;
- 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 mètres ;
- les constructions et installations à usage d'activités commerciales et de services en lien avec l'automobile (ex. : station-service, station de lavage, magasin de réparation automobile ...) et les aménagements qui en découlent (voirie, stationnement, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

10.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

10.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

10.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

N'est pas réglementée.

→ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement du Chemin du Roi.

Sur les autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Si l'implantation à l'alignement n'est pas envisagée, pour des raisons de sécurité, ou de bon fonctionnement de l'activité, ou encore pour mettre en scène l'entrée de l'entreprise, alors un retrait peut être envisagé sous réserve que l'espace laissé libre bénéficie d'un traitement qualitatif en termes de traitement paysager : parvis, espace végétalisé composé de plusieurs arbres et arbustes d'essences indigènes. Les revêtements de sol devront dans ce cas être de teinte claire ou d'une teinte en accord avec les revêtements utilisés dans le traitement des espaces publics de la zone d'activité.

La réalisation de parvis doit être accompagnée de plantations participant à la composition d'ensemble. Dans le cadre de création d'extension ou de constructions d'annexes pour les lots déjà bâtis, les mêmes règles s'appliquent.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas le retrait doit être égal :
 - o Pour les établissements classés pour la protection de l'environnement, à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres ;
 - o Pour les autres types d'établissements à 3 mètres.
- soit en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) conformément à la réglementation en vigueur.

L'implantation en retrait est obligatoire le long des limites situées en bordure de la zone 1AUF. Un recul minimal de 5 mètres doit être observé.

→ Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres implantation par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ Implantation par rapport aux zones N, A et secteurs Upv, Ap et Az.

Sur une parcelle jouxtant une zone N, A ou des secteurs Upv, Ap et Az, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

→ Implantation par rapport aux autres constructions 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 3 mètres.

10.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple aux formes épurées. Les volumes pourront être couverts par des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 50° ou par des toits-terrasses, de préférence végétalisés. L'ensemble doit permettre de définir une image éloignée de celle récurrente du hangar et véhiculer une image plus dynamique et valorisante de l'activité accueillie dans le bâtiment.

→ Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

La façade orientée en vue sur la voie publique doit présenter une qualité architecturale satisfaisante propre à qualifier l'entreprise. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les bardages à lames doivent être posés verticalement. Les bardages doivent présenter une teinte s'inspirant des teintes des matériaux traditionnels : beige, gris clair, gris foncé, brune ou conserveront leur teinte naturelle.

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

→ Toitures

Sont interdites les couvertures de teinte rouge ou brique, les tuiles, les tôles ondulées et les plaques fibrociments.

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, brun-rouge) sauf pour les pergolas.
La tôle ondulée ou tout matériau d'aspect similaire sont interdits.

→ Entrée des lots

La largeur des entrées de lots doit être au minimum de 5 mètres. En cas d'édification d'un portail, et pour les lots ayant des accès sur les voies principales de desserte, un retrait doit être prévu à l'entrée de la parcelle pour permettre les manœuvres et l'accès des véhicules les plus importants. Pour les lots ayant leur accès sur les autres types de voiries, le portail doit être édifié sur la même ligne d'implantation que la clôture, c'est à dire sans retrait.

L'accès à la parcelle doit être marqué par un mur d'une hauteur de 1,80 mètre maximum et d'une longueur minimum de 3,20 mètres, dans lequel doivent être encastrés les coffrets de branchement, boîte aux lettres, boîtier de digicode, interphone et sur lequel doivent apposés le numéro d'entrée et la raison sociale de l'entreprise selon la charte graphique définie pour la zone d'activité.

Afin de limiter le nombre de sorties sur les voies et les franchissements de noues les entrées sur la parcelle doivent être regroupées, sauf impossibilité technique avérée. Ceci afin d'assurer une cohérence de perception des accès à l'échelle de la zone d'activités.

→ Traitement des autres éléments techniques

Les antennes et paraboles seront localisées sur les façades non visibles depuis l'espace public et situées à une hauteur inférieure à celle de l'acrotère ou du faîtage. Leur alimentation sera réalisée par l'intérieur du bâtiment de façon à éliminer la présence de câbles en toiture et façade.

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation conduite d'extraction ou ventouse de chaudière ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les cuves ou citernes extérieures doivent être enterrées ou posées au sol. Dans ce cas elles doivent être dissimulées par une haie composée d'essences locales ou une clôture en bois.

Les panneaux solaires photovoltaïques peuvent être installés :

- o sur les constructions en participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent ...). Sur les bâtiments existants la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est possible en sur-toiture et en façades.
- o sur le parking lorsqu'ils tiennent le rôle d'ombrières.

Sur les bâtiments existants la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est possible en sur-toiture et en façades.

Les éléments techniques disposés sur la toiture doivent être dissimulés par un acrotère.

→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

• Généralités

Les clôtures doivent obligatoirement être constituées d'une haie bocagère composée d'essences locales variées. Cette haie peut être doublée ou non soit :

- o d'une clôture composée de bois naturel ;
- o d'un grillage ou d'une grille vert foncé, gris foncé ou noir (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).



La haie doit être plantée au premier plan côté voirie et emprise publique afin de masquer le grillage côté espace public. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à celle du traitement paysager, ni dépasser 1,80 mètres.

Les clôtures de type toile tissée et d'aspect plaques-béton sont interdites.

Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

• Situées le long des voies et emprises publiques

Les murs maçonnés ne sont autorisés en clôture que pour une longueur maximale de 5 mètres, afin de permettre l'intégration d'éléments tels que les enseignes, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres.

• Clôtures en limites séparatives

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

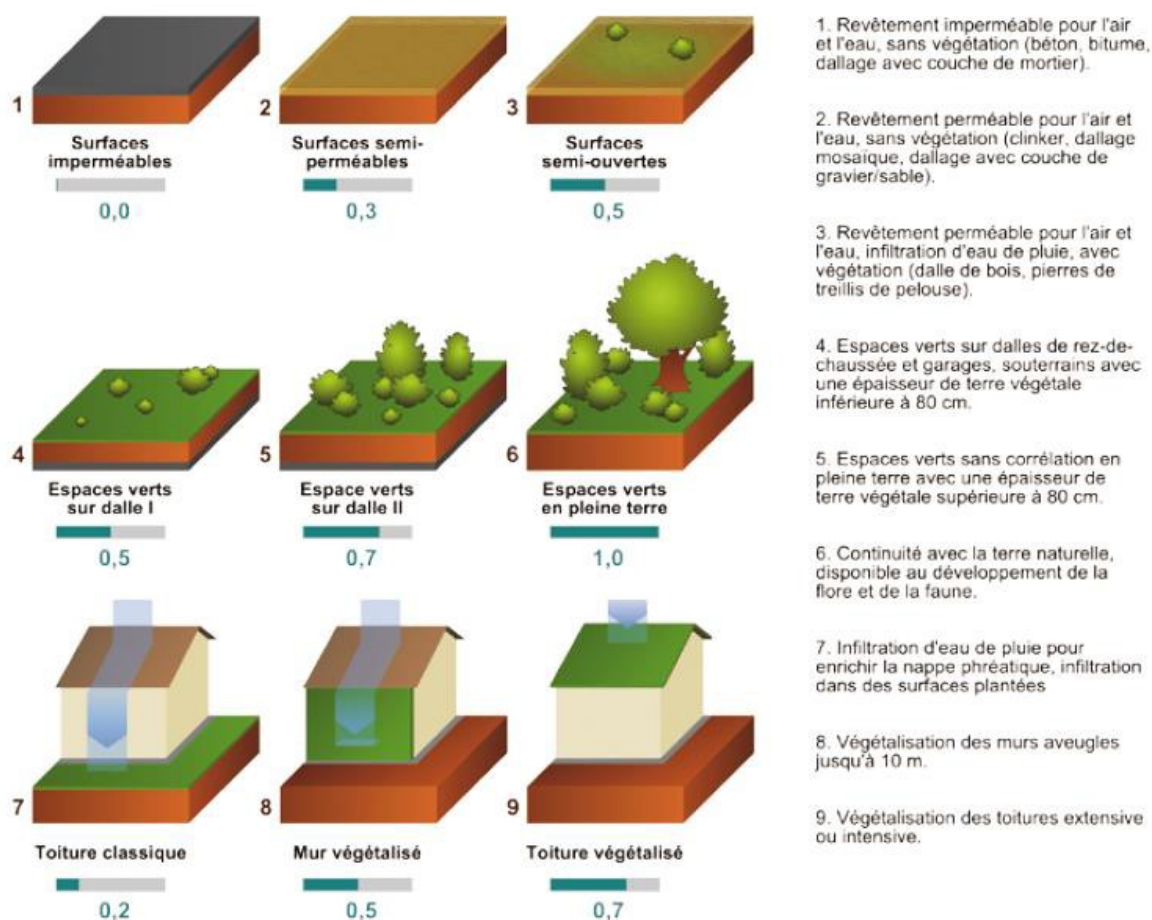
N'est pas réglementé.

10.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Un arbre sur tige (essence locale, voir liste en annexe) doit être planté sur l'unité foncière pour chaque tranche de 150 m² de surface imperméabilisée (dont la surface bâtie) constatée sur l'unité foncière. A titre d'exemple, si une surface imperméabilisée de 350 m² est constatée sur l'unité foncière, il convient de planter deux arbres sur tige. Ces plantations ne sont pas nécessairement réalisées sur les 350 m² de surfaces imperméabilisées mais doivent l'être sur l'unité foncière.

Pour toute construction principale projetée sur une unité foncière d'au moins 500 m² de surface de terrain doit respecter l'application d'un coefficient de biotope à l'échelle de l'opération. Chaque permis doit respecter le seuil minimal de 0,35 selon le principe ci-dessous. Deux exemples illustrent l'application de la règle à la page suivante.



Exemple 1 :

Je construis un bâtiment d'entreprise sur une surface de terrain de 3 000 m². Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,35. J'ai prévu un bâtiment avec un toit plat dont l'emprise au sol est de 420 m² entouré d'une surface de parking de 800 m² en enrobé. Des bacs de plantations de 90 cm de haut marque l'entrée de mon entreprise sur une surface cumulée de 80 m². Il me reste 1 550 m² de surface plantée et enherbée. Une allée en graves concassées me permet de traversée l'espace enherbé pour accéder à l'entrée de mon entreprise. Elle s'étend sur 150 m².

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagements
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air, l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, enrobé, dalle avec couche de mortier, etc.)	420 + 800 (emprise du bâti + surface de parking en enrobé) x 0	0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air, l'eau, infiltration d'eau de pluie, végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, etc.)	150 (allée en graves concassées) x 0,5	75
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	80 (bacs de plantations) x 0,7	56
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1550 x 1	1550
Toiture classique	Toiture sans couvert végétal	420 x 0,2	84
Total surfaces éco-aménageables (A)			1765
Surface du terrain (B)			3000
CBS (A / B)			0,59

Dans cet exemple, le CBS de 0,35 minimum est respecté

Exemple 2.1 (solutionné à la page suivante) :

Je construis un bâtiment d'entreprise sur une surface de terrain de 4 000 m². Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,35. L'unité foncière comprend déjà un bâtiment existant A d'une surface au sol de 800 m². J'ai prévu un bâtiment B (avec une toiture végétalisée) dont l'emprise au sol est de 420 m² entouré d'une surface de parking de 1 480 m² en enrobé. Il me reste 1 015 m² de surface plantée et enherbée. Une allée en enrobé imperméable me permet de traversée l'espace enherbé pour accéder à l'entrée de mon entreprise. Elle s'étend sur 285 m².

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagements
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air, l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, enrobé, dalle avec couche de mortier, etc.)	800 + 1480 (emprise du bâti A + surface de parking en enrobé) x 0	0
		285 (allée en enrobé) x 0	0
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1015 x 1	1015
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	420 (emprise du bâti B) x 0,7	294
Total surfaces éco-aménageables (A)			1309
Surface du terrain (B)			4000
CBS (A / B)			0,33

Dans cet exemple, le CBS de 0,35 minimum n'est pas respecté

Exemple 2.2 (solution au à l'exemple 2.1 présenté à la page précédente) :

Le bâtiment existant A ne dispose pas d'une structure lui permettant de supporter une toiture végétalisée. L'intervention sur l'unité foncière pour respecter le coefficient de biotope ne peut être portée que sur la surface de l'allée ou sur celle du parking en enrobé. La solution possible ici est de transformer l'allée en enrobé en allée composée de graves concassées (surface semi-ouvertes).

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagements
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air, l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, enrobé, dalle avec couche de mortier, etc.)	800 + 1280 (emprise du bâti A + surface de parking en enrobé) x 0	0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air, l'eau, infiltration d'eau de pluie, végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, etc.)	285 (allée en graves concassées) x 0,5	142,5
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1215 x 1	1215
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	420 (emprise du bâti B) x 0,7	294
Dans cet exemple, le CBS de 0,35 minimum est respecté		Total surfaces éco-aménageables (A)	1651,5
		Surface du terrain (B)	4000
		CBS (A / B)	0,41

10.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

11. LA ZONE 2AUF DÉDIÉE A L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA BOITARDIÈRE APRES 2030

11.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone 2AUF correspond au secteur ciblé pour l'extension de la zone d'activités économiques de la Boitardière. Son urbanisation est envisagée après 2030. Cette zone devra faire l'objet d'une procédure évolutive du document d'urbanisme. En l'état cette zone 2AUF n'est pas ouverte à l'urbanisation.

11.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	2AUf		
	exploitation forestière	2AUf		
Habitation	logement	2AUf		
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		2AUf	
	restauration		2AUf	
	commerce de gros		2AUf	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		2AUf	
	hébergement hôtelier et touristique		2AUf	
	cinéma	2AUf		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		2AUf	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		2AUf	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	2AUf		
	salles d'art et de spectacles	2AUf		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	équipements sportifs		2AUf	
	autres équipements recevant du public		2AUf	
	industrie		2AUf	
	entrepôt		2AUf	
	bureau		2AUf	
	centre de congrès et d'exposition	2AUf		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				

11.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

N'est pas réglementé.

11.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

N'est pas réglementé.

11.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

11.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

11.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

N'est pas réglementé.

11.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N'est pas réglementé.

11.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

N'est pas réglementé.

11.2.4. Stationnement

N'est pas réglementé.

12. LA ZONE A CARACTÉRISÉE PAR L'ACTIVITÉ AGRICOLE DOMINANTE

La zone A correspond 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. Cette zone est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) de l'entreprise Arc Waters Products.

Des secteurs y sont créés afin d'identifier les sites faisant l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques.

La zone A comprend 5 types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Aa : Secteur agricole consacré à un centre cultuel et culturel ;
- Ac : Secteur agricole concerné par des activités économiques existantes isolées. Trois secteurs sont concernés et localisés à Amboise, Cangey et Saint-Ouen-les-Vignes ;
- Ae : Secteur agricole comprenant des équipements en lien avec l'activité agricole. Deux secteurs sont concernés et localisés à Amboise ;
- Ah : Secteur agricole urbanisé partiellement constructible ;
- Am : Secteur agricole à vocation de maraîchage. Trois secteurs sont concernés et localisés à Amboise et Nazelles-Négron.

La zone A comprend 2 secteurs, créés pour protéger la valeur agronomique des sols et / ou la valeur paysagère observée :

- Ap : Secteur agricole de constructibilité restreinte ;
- Az : Secteur agricole protégé. Deux secteurs sont concernés et localisés à Amboise et Lussault-sur-Loire.

12.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

12.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Az.	A. Ac. Ah. Ap. Ae. Am	Voir conditions énoncées pour les secteurs Ap, Ah, Ac, Ae, Am
	exploitation forestière	Az, Am, Ap, Ae, Ac, Ah	Ah. A	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah
Habitation	logement	Az. Am	A, Ap, Ae, Ah, Ac	Voir conditions énoncées pour la zone A et les secteurs Ah, Ac, Ap, Ae
	hébergement	Az, Am Ap, Ae, Ac, Ah	A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	artisanat et commerce de détail	Az. Am. Ap	A, Ae, Ah, Ac	Voir conditions énoncées pour la zone A et les secteurs Ah, Ac, Ae
Commerce et activités de service	restauration	Az, Am, Ap, Ae, Ac	A et Ah	Voir conditions énoncées pour la zone A et le secteur Ah
	commerce de gros	A, Az, Am, Ap, Ae, Ah, Ac		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A, Az, Am, An	Ah, Ac, Ae	Voir conditions énoncées pour la zone A et les secteurs Ah, Ac, Ae
	hébergement hôtelier et touristique	Az, Am, Ap, Ae, Ah, Ac	A	Voir conditions énoncées pour la zone A
	cinéma	A, Az, Am, Ap, Ae, Ah, Ac		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A. Az. Am. Ap, Ah, Ac	Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A, Am, Ap, Ac, Ah	Ae, Az	Voir conditions énoncées pour les secteurs Ae et Az
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A, Az, Am, Ap, Ah, Ac	Ae	Voir conditions énoncées pour le secteur Ae
	salles d'art et de spectacles	A. Az. Am. Ap, Ac, Ae	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah
	équipements sportifs	A, Az, Am, Ap, Ac	Ah. Ae	Voir conditions énoncées pour les secteurs Ah. Ae
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public	A, Az, Am, Ap, Ac	Aa. Ah. Ae	Voir conditions énoncées pour les secteurs Aa, Ah, Ae
	industrie	A, Az, Am, Ap, Ae, Ah, Ac		
	entrepôt	A, Az, Am, Ap, Ae	Ah. Ac	Voir conditions énoncées pour les secteurs Ah. Ac
	bureau	Az. Am. Ap	A, Ah, Ac, Ae	Voir conditions énoncées pour la zone A et les secteurs Ah, Ac, Ae
	centre de congrès et d'exposition	A, Az, Am, Ap, Ae, Ah, Ac		

12.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

A l'exception des aménagements, installations et constructions autorisés dans les dispositions générales et dans le paragraphe 12.1.3, tout aménagement, installation et construction sont interdits.

Sont notamment interdits dans l'ensemble de la zone A, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'installation des caravanes, de résidences mobiles ou tout autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire ;
- les parcs photovoltaïques au sol.
- l'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite dans la zone A.
- La création de nouveaux logements en dehors de ceux strictement autorisés dans la zone

12.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions autorisées ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Les distances sont appréciées par l'application des réglementations en vigueur et liées au Règlement Sanitaire Départemental ou au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

La limitation des emprises au sol des différents secteurs est présentée au chapitre suivant 12.2.1.

Sont autorisés dans la zone A :

- a) les constructions, installations et équipements nécessaires à des « exploitations agricoles et forestières » à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - o et / ou qu'il s'agisse d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole ou forestière (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- b) les nouvelles constructions à usage d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole (ou à vocation forestière) en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières (logement de fonction) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - o qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation, sauf impossibilité technique ou contrainte sanitaire justifiée ;
 - o qu'elles soient limitées à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.

- c) les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole ou forestière comme les unités de vente directe sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o les produits commercialisés soient exclusivement liés à une exploitation agricole ou forestière ;
 - o Le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres d'un bâtiment à vocation agricole ou forestière.
- d) les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. Les extensions des constructions liées à l'activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - o chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation forestière ou agricole ;
 - o l'extension ne crée pas de logement supplémentaire.
- e) les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à la zone à la date d'approbation du PLUI ;
 - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- f) Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction principale dans la zone. La distance entre la construction principale et la piscine n'excède pas 20 mètres.
- g) les changements de destinations identifiés en annexe 2 du présent règlement écrit. Au cas par cas identifié, il est précisé les destinations possibles : bureau, restauration, logement, hébergement hôtelier ou touristique, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerces de détails.
- h) Les abris non clos pour animaux ainsi que le stockage lié à la présence des animaux » ; l'emprise au sol globale ne devra pas dépasser 50 m² pour les 2 occupations.

Dans le secteur Aa, sont seulement autorisées :

- a) les constructions à vocation de culte ou d'activités culturelles.

Dans le secteur Ac, sont autorisés :

- a) les constructions, installations et équipements nécessaires à des « exploitations agricoles et forestières » à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - o et / ou qu'il s'agisse d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole ou forestière (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- b) les constructions agricoles dès lors qu'elles sont compatibles avec les constructions à vocation d'habitation situées dans un rayon de 100 mètres autour de la construction projetée.
- c) les changements de destinations des constructions existantes pour des activités d'artisanat, d'entrepôt, de commerces de détails, ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau ;
- d) les extensions limitées des constructions existantes ;
- e) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés dans la zone. Ces logements doivent respecter les conditions cumulatives suivantes pour être autorisés :

- o ils doivent être réalisés au sein de la même emprise bâtie que les bâtiments d'activités ;
- o ils doivent être inférieure à la surface de plancher du bâtiment à usage d'activité.

Dans le secteur Ae, sont autorisés :

- a) les constructions, installations et équipements nécessaires à des « exploitations agricoles et forestières » à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - o et / ou qu'il s'agisse d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole ou forestière (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- b) les constructions agricoles ou forestières dès lors qu'elles sont compatibles avec les constructions à vocation d'habitation situées dans un rayon de 100 mètres autour de la construction projetée.
- c) les équipements d'éducation spécifique rattachée à la filière agricole, forestière et viticole ;
- d) les activités et équipements destinés à accueillir du public ;
- e) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés dans la zone. Ces logements doivent respecter les conditions cumulatives suivantes pour être autorisés :
 - o ils doivent être réalisés dans la même emprise bâtie que les bâtiments d'activités ;
 - o ils doivent être inférieure à la surface de plancher du bâtiment à usage d'activité.

Dans le secteur Ah, sont autorisés :

- a) les constructions, installations et équipements nécessaires à des « exploitations agricoles et forestières » à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - o et / ou qu'il s'agisse d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole ou forestière (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Dans tous les cas ces constructions doivent être compatibles avec les constructions à vocation d'habitation situées dans un rayon de 100 mètres autour de la construction projetée.

- b) les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole (ou à vocation forestière) en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - o qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
 - o qu'elles soient limitées à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.

- c) les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole ou forestière comme les unités de vente directe sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o les produits commercialisés soient exclusivement liés à une exploitation agricole ou forestière ;
 - o le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation agricole ou forestière de l'exploitation visée.
- d) les extensions des constructions existantes ;
- e) les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que :
 - o l'extension ne crée pas de logement supplémentaire (cette disposition ne s'applique pas pour la création d'un logement de fonction d'une exploitation agricole ou forestière)
 - o chaque extension doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ou forestière ;
- f) les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - o l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
 - o le nombre d'annexes n'excède pas deux unités dans la zone à la date d'approbation du PLUi ;
 - o la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 20 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- g) Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction principale dans la zone. La distance entre la construction principale et la piscine n'excède pas 20 mètres.
- h) les changements de destinations des constructions existantes en logements, en d'entrepôt, en activités d'artisanat et de commerces de détails, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou de bureau.

Dans le secteur Am, sont autorisés :

- a) les aménagements, installations, constructions liés à des activités agricoles maraichères (serres dont horticoles, pépinières, etc.) ;
- b) les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés soient liées à une production agricole.

Dans le secteur Ap, sont autorisés :

- a) les extensions limitées des constructions existantes ;
- b) les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées.
 - o le nombre d'annexes n'excède pas deux unités présentes dans la zone ;
 - o la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 20 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- c) Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction principale dans la zone. La distance entre la construction principale et la piscine n'excède pas 20 mètres.
- d) les installations et équipements nécessaires à la lutte contre les aléas climatiques.

- d) Les abris non clos pour animaux ainsi que le stockage lié à la présence des animaux ; l'emprise au sol globale ne devra pas dépasser 50 m² pour les 2 occupations.

Dans le secteur Az, sont autorisées :

- a) les extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation forestière ou agricole ne générant pas de nuisances;
 - o l'extension ne crée pas de logement supplémentaire.
- b) les extensions limitées des constructions existantes à usage agricole ou forestier ;
- c) les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
 - o le nombre d'annexes n'excède pas deux unités présentes dans la zone ;
 - o la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 20 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- d) Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction principale dans la zone. La distance entre la construction principale et la piscine n'excède pas 20 mètres.
- e) les installations et équipements nécessaires à la lutte contre les aléas climatiques.
- f) Les abris non clos pour animaux ainsi que le stockage lié à la présence des animaux ; l'emprise au sol globale ne devra pas dépasser 50 m² pour les 2 occupations.

12.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

12.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

12.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Concernant les limites d'emprise au sol présentées ci-après, les constructions ayant une existence juridique à la date d'approbation du PLUi ne sont pas comprises dans ces emprises plafonnées.

→ Emprise au sol

Les emprises au sol autorisées sont évaluées à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans la zone A :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 120 m².

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) extension(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 50% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions et des extensions comprises dans la zone. Dans tous les cas, les nouvelles extensions cumulées ne peuvent dépasser 100 m² d'emprise au sol.
- Exception :
 - o Pour les constructions principales et les extensions présentes dans la zone et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m², l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 80 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) annexe(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes de la zone). Dans tous les cas, les nouvelles annexes cumulées ne peuvent dépasser 50 m².
- Exception :
 - o L'emprise au sol des piscines extérieures non couvertes est limitée à 80 m².

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².

L'emprise au sol des abris non clos pour animaux (exemple pour les chevaux) est limitée à 25 m².

Dans le secteur Aa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40% de la surface du terrain dans la zone.

Dans le secteur Ac et Ae, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40% de la surface du terrain dans la zone.

Dans le secteur Am, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser une emprise au sol cumulée de 70% de la surface du terrain dans la zone.

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions et installations, autres que l'habitation, ne doit pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40% de la surface du terrain dans la zone.

Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².

Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 120 m².

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) extension(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 50% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions et des extensions comprises dans la zone. Dans tous les cas, les nouvelles extensions cumulées ne peuvent dépasser 100 m² d'emprise au sol.
- Exception :
 - o Pour les constructions principales et les extensions présentes dans la zone et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m², l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 80 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) annexe(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes de la zone). Dans tous les cas, les nouvelles annexes cumulées ne peuvent dépasser 50 m².
- Exception :
 - o L'emprise au sol des piscines extérieures non couvertes est limitée à 80 m².

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².

Dans le secteur Ap :

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) extension(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions et des extensions comprises dans la zone. Dans tous les cas, les nouvelles extensions cumulées ne peuvent dépasser 60 m² d'emprise au sol.
- Exception :
 - o Pour les constructions principales et les extensions présentes dans la zone et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m², l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 80 m² d'emprise au sol.

Pour les extensions des constructions à usage agricole ou forestier, l'emprise au sol cumulée des extensions ne doit pas dépasser 100m².

Pour les annexes à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) annexe(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes de la zone). Dans tous les cas, les nouvelles annexes cumulées ne peuvent dépasser 50 m².
- Exception :
 - o L'emprise au sol des piscines extérieures non couvertes est limitée à 80 m².

Dans le secteur Az :

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) extension(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 50% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions et des extensions comprises dans la zone. Dans tous les cas, les nouvelles extensions cumulées ne peuvent dépasser 100 m² d'emprise au sol.
- Exception :
 - o Pour les constructions principales et les extensions présentes dans la zone et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m², l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 80 m² d'emprise au sol.

Pour les extensions des constructions à usage agricole ou forestier, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 200 m².

Pour les annexes à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) annexe(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes de la zone). Dans tous les cas, les nouvelles annexes cumulées ne peuvent dépasser 50 m².
- Exception :
 - o L'emprise au sol des piscines extérieures non couvertes est limitée à 80 m².

→ Hauteur des constructions

Dans la zone A :

La hauteur des constructions (autres que celles à usage d'habitation) est limitée à 12 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder 8,50 mètres au faitage. Pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des abris non clos pour animaux (exemple pour les chevaux) est limitée à 4,5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Aa :

La hauteur des constructions, des aménagements, des installations et des extensions est limitée à 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Am :

La hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs Ac, Ae :

La hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 8,50 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions, des aménagements, des installations et des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

Dans le secteur Ah :

La hauteur des constructions (autres que celles à usage d'habitation) est limitée à 10 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder 8,50 mètres au faitage. Pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Am :

La hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Ap :

La hauteur des constructions, des aménagements, des installations, des extensions et des annexes est limitée à celle des constructions existantes.

Habitations :

La hauteur des constructions, des aménagements, des installations et des extensions est limitée à celle des constructions existantes. La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres.

Dans le secteur Az :

La hauteur des constructions, des aménagements, des installations, des extensions et des annexes est limitée à celle des constructions existantes.

Habitations :

La hauteur des constructions, des aménagements, des installations et des extensions est limitée à celle des constructions existantes. La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter une distance minimale de recul de :

- 75 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 31 ;
- 50 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 952, la RD 751 ;
- 10 mètres vis-à-vis de l'axe des autres routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées soit :

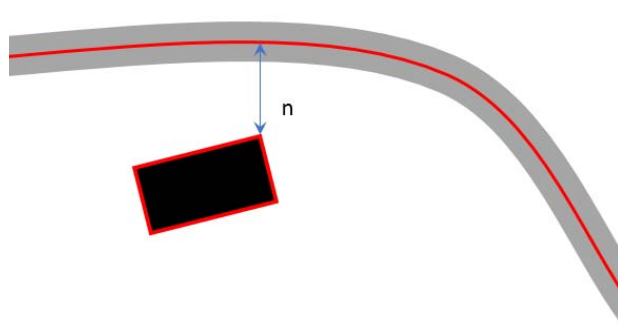
- avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- à l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions : Les dispositions ci-dessus 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, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les annexes au logement situées entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique sont autorisées. Les garages individuels à l'alignement ne sont pas admis lorsqu'ils entraînent un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

Dans les secteurs Ah et Ac :

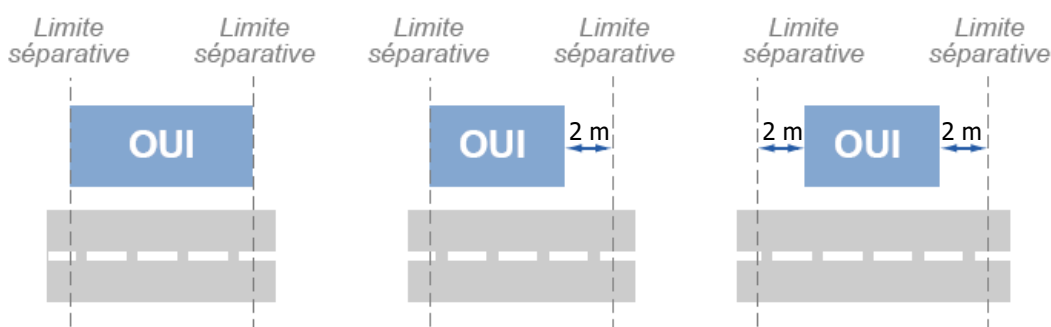
Les constructions par rapport à l'axe des routes départementales doivent s'implanter à minima à l'alignement des constructions existantes sans réduire la distance la plus proche entre la construction existante et l'axe de la route départementale visée.



Ci-contre la distance « n » ne pourra pas être diminuée par une extension ou une annexe de la construction principale existante

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait d'une limite séparative, ce recul doit être au minimum de 2 mètres.



Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, 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.

→ Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres implantation par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives et limites de zones peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ Implantation par rapport aux limites des zones A, Az, Ap et N

Dans les secteurs déclinés Aa, Ac, Ae, Ah et Am, les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres depuis les limites des zones A, Az, Ap et N. Les annexes, piscines et abris de jardin peuvent être implantés à 0 ou 2m minimum.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à moins de 5m de la limite des zones A, Az, Ap et N peuvent être implantées dans la continuité initiale de l'implantation, à 0 ou 2m minimum.

→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

N'est pas réglementé.

12.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre). L'usage des couleurs vives et du blanc pur est interdit.

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

- Pour les constructions à usage d'activités agricoles et à usage autre que l'habitation :

Les teintes et couleurs claires de type (blanc, blanc cassé, gris clair, gris bleu) ou trop foncées (gris anthracite, gris noir, brun noir) sont interdites.

- Les enduits

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition broyée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

- Le bardage

Les bardages seront de teinte foncée et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

- Les bacs acier et les bacs aluminium sont autorisés.
- Les parois transparentes ou translucides pour le verre ou le plastique pour les serres et les tunnels sont autorisés.

- Pour les constructions à usage d'habitation et pour les constructions admises dans le secteur Aa :

- Les enduits

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition broyée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

- Le bardage

Le bardage bois est autorisé sur l'ensemble des façades d'une construction. Il est composé de bois ou d'acier ou de matériaux composite. Le bardage PVC est interdit.

Le bardage bois ne doit pas recevoir de vernis ou lasures brillants. Le bardage bois doit être soit laissé grisé naturellement, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris, noir, brun).

Si le bardage n'est pas en bois, il ne doit pas être le matériau principal d'une construction principale. Les bardages doivent être de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu.

→ **Lucarnes, châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer la composition architecturale du bâti. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Les constructions agricoles ne sont pas concernées par ces dispositions.

→ **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.

- Pour les constructions à usage d'activités agricoles et à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

- Pour les constructions à usage d'habitations

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.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m² :

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc (ou matériaux d'aspect similaire), toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.) est autorisée.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- o Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux pans (avec une pente comprise entre 35° et 50°) à l'exception des annexes. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

- o Les matériaux de toiture doivent être de l'ardoise naturelle (ou matériaux d'aspect similaire) ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge (ou matériaux d'aspect similaire), le cuivre, le zinc ou le bac acier à joint debout de couleur ardoise ou grise.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² :

Il n'est pas fixé de règles concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun, etc.) sauf pour les pergolas.

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et/ou monopentes sont autorisées.

- Pour les constructions à usage autre que l'habitation,

La couverture doit être d'aspect mat. Elle peut être en zinc ou bac acier de teinte grise ou ardoise.

Dans le secteur Aa, la forme générale et les proportions des toitures et des pentes devront être en harmonie avec les toits environnants et les matériaux traditionnels (petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, l'ardoise ou le zinc). Toutefois sous réserve de rester en harmonie avec les bâtiments situés à proximité, une autre forme de toiture sera possible pour les annexes ou les extensions du bâtiment principal.

→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

La préservation, la restauration, le prolongement ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée. Dans le cas de restauration ou de prolongement, la nouvelle construction doit être limitée à la hauteur maximale du mur existant et doit respecter son aspect à l'identique (teinte, texture et matériaux). Exceptionnellement, des murs anciens pourront être abaissés afin d'offrir des perceptions sur l'intérieur de la parcelle (en particulier pour les espaces publics).

Les clôtures de type toile tissée sont interdites. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

- Situées le long des voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être composées soit :

- o d'une haie composée d'essences locales variées ;
- o d'une haie dominante composée d'essences locales variées avec une clôture composée de bois naturel;
- o d'une haie composée d'essences locales variées doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations) ;
- o d'un mur plein limité à 1,20 mètre surmonté d'une grille / grillage / traverses bois et doublé d'une haie

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Cette limite ne s'applique pas à la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2 mètres.

Les clôtures d'aspect plaques-béton sont interdites.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les clôtures de type murs pleins sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

N'est pas réglementé.

12.2.3. **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des revêtements perméables doivent être recherchés.

12.2.4. **Stationnement**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

13. LA ZONE N DÉDIÉE AUX ESPACES CONCERNÉS PAR DES ENJEUX NATURELS OU FORESTIERS DOMINANTS

La zone N correspond aux secteurs, 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. Cette zone est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) de l'entreprise Arc Waters Products.

La zone N comprend 16 types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Na : Secteur naturel à vocation d'équipements communaux ;
- Nb : Secteur naturel destiné au bassin des eaux d'incendie de l'entreprise Lonza ;
- Nc : Secteur naturel à vocation de camping. Six secteurs sont concernés à Amboise, Cangey, Chargé, Limeray, Mosnes et Nazelles-Négron ;
- Nca : Secteur naturel destiné à l'exploitation des richesses du sous-sol. Le seul secteur est localisé à Noizay ;
- Nch : Secteur naturel autorisant les constructions nécessaires à la valorisation du Château d'Amboise ;
- Ncp : Secteur naturel occupé par des bâtisses remarquables. Cinq secteurs sont repérés à Nazelles-Négron, Pocé-sur-Cisse, Saint-Règle ;
- Ne : Secteur naturel à vocation d'équipement social et santé. Le seul secteur est localisé à Amboise ;
- Ngv : Secteur naturel destiné à l'accueil des gens du voyage. Le seul secteur est localisé à Pocé-sur-Cisse ;
- Nh : Secteur naturel urbanisé partiellement constructible ;
- Nha : Secteur naturel à vocation d'hébergements alternatifs. Le seul secteur est localisé à Nazelles-Négron ;
- Nj : Secteur naturel destiné aux jardins partagés. Les deux secteurs concernés sont repérés à Amboise ;
- NI : Secteur naturel destiné aux équipements touristiques et de loisirs (sans hébergement).
- Nlg : Secteur naturel dédié à la pratique du golf. Le seul secteur est localisé à Cangey ;
- Nr : Secteur naturel destiné aux cimetières ;
- Nt : Secteur naturel destiné aux équipements touristiques (avec hébergement). Les secteurs concernés sont localisés à Amboise, Cangey, Chargé et Limeray.
- Ntr : Secteur naturel destiné à l'aménagement des troglodytes. Les secteurs concernés sont localisés à Chargé, Limeray, Mosnes, Noizay et Pocé-sur-Cisse.

La zone N comprend un secteur au sein duquel un risque d'inondations est connu (en dehors de toute réglementation applicable par un PPRi car non prescrit sur le bassin de la Ramberge) :

- Ni : Secteur naturel soumis au débordement de la Ramberge. Ce secteur est localisé à Pocé-sur-Cisse et à Saint-Ouen-les-Vignes ;

13.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

13.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Ne, Ngv, Na, Nj, Ni, Nc, Nha, NI, Nt, Ntr, Nlg, Nr, Nca	N, Nh, Nch, Ncp	Voir conditions énoncées pour les secteurs Nh, Nch, Ncp et la zone N
	exploitation forestière	Ne, Ngv, Nr, Na, Nch, Nj, Ni, Nc, Ncp, Nha, NI, Nt, Ntr, Nlg, Nca	N, Nh	Voir conditions énoncées pour la zone N et le secteur Nh
Habitation	logement	Nr, Na, Nj, Ni, NI, Ngv, Nlg, Nca	N, Nh, Ne, Nch, Nc, Ncp, Nha, Nt, Ntr	Voir conditions énoncées pour la zone N et les secteurs Nh, Ne, Nch, Nc, Ncp, Nha, Nt, Ntr
	hébergement	Nh, Ngv, Nr, Na, Nj, Ni, Nca, Nha, NI, Ntr, Nlg	N, Ne, Nch, Ncp, Nt, Nc	Voir conditions énoncées pour la zone N et pour les secteurs Ne, Nch, Ncp, Nt, Nc
	artisanat et commerce de détail	Ne, Ngv, Nr, Na, Nj, Ni, Nc, Nca, Nha, NI, Nt, Nlg	N, Nh, Nch, Ncp, Ntr	Voir conditions énoncées pour la zone N et pour les secteurs Nh, Nch, Ncp, Ntr
	restauration	Ne, Ngv, Nr, Na, Nj, Ni, Nc, Nca, Nha, NI, Nt, Nlg	N, Nh, Nch, Ncp, Ntr	Voir conditions énoncées pour la zone N et pour les secteurs Nh, Nch, Ncp, Ntr
	commerce de gros	N, Nh, Ne, Ngv, Nr, Na, Nch, Nj, Ni, Nc, Nca, Nha, NI, Nt, Ntr, Ncp, Nlg		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ngv, Nr, Na, Nj, Ni, Nc, Nca, Nha, Nt, Ntr, Nlg	N, Nh, Ne, Nch, Ncp, NI	Voir conditions énoncées pour la zone N et pour les secteurs Nh, Ne, Nch, Ncp, NI
	hébergement hôtelier et touristique	Ne, Ngv, Nr, Na, Nj, Ni, Nca, NI, Ntr, Nlg, Nh	N, Nch, Nc, Ncp, Nt, Nha	Voir conditions énoncées pour la zone N et pour les secteurs Nch, Nc, Ncp, Nt, Nha
	cinéma	N, Nh, Ne, Ngv, Nr, Na, Nch, Nj, Ni, Nc, Nca, Nha, NI, Nt, Ntr, Ncp, Nlg		
Commerce et activités de service				

Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N, Nh, Ngv, Nr, Na, Nj, Ni, Nc, Nca, Nha, NI, Nt, Ntr, Nlg	Ne, Nch, Ncp	Voir conditions énoncées pour les secteurs Ne, Nch, Ncp
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, Nh, Ngv, Nj, Ni, Nc, Nca, Nch, Ncp, Nha, NI, Nt, Ntr, Nlg	Ne, Nr, Na	Voir conditions énoncées pour les secteurs Ne, Nr, Na
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, Nh, Ngv, Nr, Na, Nch, Nj, Ni, Nc, Nca, Ncp, Nha, NI, Nt, Ntr, Nlg	Ne	Voir conditions énoncées pour le secteur Ne
	salles d'art et de spectacles	N, Ne, Ngv, Nr, Na, Nch, Nj, Ni, Nc, Nca, Ncp, Nha, NI, Nt, Ntr, Nlg, Nh		
	équipements sportifs	N, Ngv, Nr, Na, Nch, Nj, Ni, Nc, Nca, Ncp, Nha, Nt, Ntr	Ne, NI, Nlg	Voir conditions énoncées pour les secteurs Ne, NI et Nlg
	autres équipements recevant du public	N, Na, Nch, Ni, Nc, Nca, Ncp, Nha, Nt, Ntr, Nlg	Ne, Nr, Nj, NI, Ngv	Voir conditions énoncées pour les secteurs Ne, Nr, Nj, NI, Ngv
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Nh, Ne, Ngv, Nr, Na, Nch, Nj, Ni, Nc, Ncp, Nha, NI, Nt, Ntr, Nlg	Nb et Nca	Voir conditions énoncées pour le secteur Nb et Nca
	entrepôt	N, Ne, Ngv, Nr, Na, Nch, Nj, Ni, Nc, Nca, Ncp, Nha, NI, Nt, Ntr, Nlg	Nh	Voir conditions énoncées pour le secteur Nh
	bureau	N, Ne, Ngv, Nr, Na, Nj, Ni, Nc, Nca, Nha, NI, Nt, Ntr, Nlg	Nh, Nch, Ncp	Voir conditions énoncées pour la zone N et les secteurs Nh, Nch, Ncp
	centre de congrès et d'exposition	N, Nh, Ne, Ngv, Nr, Na, Nch, Nj, Ni, Nc, Nca, Ncp, Nha, NI, Nt, Ntr, Nlg		

13.1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

A l'exception des aménagements, installations et constructions autorisés dans les dispositions générales et dans le paragraphe 13.2.1, tout aménagement, installation et construction sont interdits.

Sont notamment interdits dans l'ensemble de la zone N, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'installation des caravanes, de résidences mobiles ou tout autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire ;
- les parcs photovoltaïques au sol.
- l'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite dans la zone A.
- La création de nouveaux logements en dehors de ceux strictement autorisés dans la zone

13.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs déclinés, les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles et forestières ni porter atteinte aux milieux naturels, aux paysages et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau.

La limitation des emprises au sol des différents secteurs est présentée au chapitre suivant 13.2.1.

Sont autorisés dans la zone N :

- a) les constructions et installations nécessaires à des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi et forestières à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricoles existante à la date d'approbation du PLUi ou forestière ;
 - o et/ou qu'il s'agisse d'installations techniques sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- b) les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment d'activité en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations forestières (logement de fonction) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - o qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation sauf impossibilité technique ou contrainte sanitaire justifiée ;
 - o qu'elles soient limitées à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.

- c) les constructions constituant un prolongement de l'activité forestière comme les unités de vente directe sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o les produits commercialisés soient exclusivement liés à une exploitation forestière ;
 - o le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation forestière de l'exploitation visée.
- d) les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. Les extensions des constructions liées à l'activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - o chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation forestière ou agricole ;
 - o l'extension ne crée pas de logement supplémentaire.
- e) les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à la zone à la date d'approbation du PLUI ;
 - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- f) Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction principale dans la zone. La distance entre la construction principale et la piscine n'excède pas 20 mètres.
- g) les changements de destinations identifiés en annexe 2 du présent règlement écrit.
- h) les abris non clos pour animaux
- i) les constructions, installations et équipements nécessaires à la lutte contre les aléas climatiques dans les cultures ;
- j) les affouillements et exhaussements nécessaires aux installations et équipements des exploitations agricoles.

Dans le secteur Na, sont autorisés les constructions, installations et aménagements communaux ou communautaires nécessaires :

- a) au traitement des déchets : les déchetteries ;
- b) au rangement du matériel communal des services techniques communaux et stockage de matériaux associés.

Dans le secteur Nb, sont autorisés les installations et aménagements nécessaires :

- a) à la sécurité incendie des constructions de l'entreprise Lonza.

Dans le secteur Nc, sont autorisés :

- a) les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- b) les terrains permanents ou saisonniers aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, camping-cars et les aires naturelles de camping ;
- c) les constructions et installations à usage d'équipements liées à un camping (aire de jeux, local d'accueil, bloc sanitaire, aire de stationnement, etc.).

Dans le secteur Nca, sont autorisés :

- a) l'exploitation de carrières ;
- b) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité carrière ou d'une plate-forme de valorisation de produits minéraux inertes et de fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil.

Dans le secteur Nch, sont autorisés :

- a) les constructions et installations nécessaires à la valorisation et au fonctionnement d'un site touristique et patrimonial existant et les aires de stationnement qui leur sont directement nécessaires ;
- b) les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ;
- c) les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- d) Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction principale dans la zone. La distance entre la construction principale et la piscine n'excède pas 20 mètres.

Dans le secteur Ncp, sont autorisés :

- a) les annexes pour les constructions existantes, sous réserve qu'elles soient implantées sur la partie arrière des constructions non visibles depuis l'espace public.
- b) Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction principale dans la zone. La distance entre la construction principale et la piscine n'excède pas 20 mètres.
- c) les extensions des constructions existantes à condition de garantir une cohérence architecturale du bâti. Dans tous les cas les extensions doivent être autorisées sur la façade arrière des constructions non visibles depuis l'espace public ;
- d) les changements de destinations pour les destinations suivantes : bureau, restauration, hébergement hôtelier ou touristique, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerces de détails.

Dans le secteur Ne, sont autorisés :

- a) les constructions à usage d'hébergements spécifiques (santé, social) et les équipements rendus nécessaires pour l'accueil et le traitement du public concerné ;
- b) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés dans la zone.

Dans le secteur Ngv, est autorisé l'accueil des gens du voyage et les équipements nécessaires à cet accueil.

Dans le secteur Nh, sont autorisés :

- a) les constructions et installations nécessaires à des « exploitations forestières », à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;
 - o et / ou qu'il s'agisse d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité forestière (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ;

Dans tous les cas ces constructions doivent être compatibles avec les constructions à vocation d'habitation situées dans un rayon de 100 mètres autour de la construction projetée.

- b) les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment forestier en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations forestières (logement de fonction) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - o qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
 - o qu'elles soient limitées à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.
- c) les constructions constituant un prolongement de l'activité forestière comme les unités de vente directe sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o les produits commercialisés soient exclusivement liés à une exploitation forestière ;
 - o le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation forestière de l'exploitation visée.
- d) les extensions des constructions existantes ;
- e) les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que :
 - o l'extension ne crée pas de logement supplémentaire (cette disposition ne s'applique pas pour la création d'un logement de fonction d'une exploitation agricole ou forestière)
 - o chaque extension doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ou forestière ;
- f) les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - o l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
 - o le nombre d'annexes n'excède pas deux unités dans la zone à la date d'approbation du PLUi ;
 - o la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 20 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- g) Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction principale dans la zone. La distance entre la construction principale et la piscine n'excède pas 20 mètres.
- h) les changements de destinations des constructions existantes en logements, en d'entrepôt, en activités d'artisanat et de commerces de détails, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou de bureau.

Dans le secteur Nha, sont autorisés :

- a) les habitations légères de loisirs de type cabanes dans les arbres ou yourtes ou assimilés comprises comme un logement permanent, temporaire ou saisonnier ;
- b) les constructions ayant vocation à recevoir du public et rattachées à un lieu collectif ;
- c) les constructions et installations à usage d'équipements liées aux constructions autorisées.

Dans le secteur Ni, sont autorisés les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de jeux, de pique-nique, sentier de randonnée) ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc-sanitaire, local technique) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur.

Dans le secteur Nj, sont autorisés les abris de jardins nécessaires à l'usage des jardins familiaux.

Dans le secteur NI, sont autorisés :

- a) les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier de randonnée...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- b) les constructions, extensions et annexes liées à des équipements et activités existantes à l'approbation du PLUi ;
- c) l'aménagement de terrains de sport ou d'espace de détente ;
- d) les vestiaires liés au fonctionnement d'équipements sportifs existants ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- e) les constructions et installations destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation ;
- f) la restauration du bâti existant, sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles des édifices et qu'elle s'effectue dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du patrimoine architecturale ;
- g) A Nazelles-Négron, la construction d'un équipement visant à répondre à des besoins culturels, récréatifs, sportifs ou une nécessité de mise en sécurité de la population pour faire face aux dommages causés par une catastrophe naturelle ou technologique ;
- h) les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...).

Dans le secteur Nlg, sont autorisés les installations et aménagements nécessaires à la pratique du golf (affouillements et exhaussements).

Dans le secteur Nr, sont autorisés :

- a) les cimetières ;
- b) les constructions et installations à usage d'équipements liées à un cimetière (columbarium, salle de recueil...) et les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements : bloc sanitaire, aire de stationnement, etc.

Dans le secteur Nt, sont autorisés :

- a) les constructions et installations à usage d'hôtellerie-restauration, d'hébergement et d'équipements à vocation touristique, culturelles et de loisirs liées à un site d'hébergement touristique existant et les aires de stationnement qui leur sont directement nécessaires ;
- b) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités ci-dessus ;
- c) les extensions et les annexes des constructions existantes.

Dans le secteur Ntr, sont autorisés :

- a) les travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'effondrement et leurs conséquences ;
- b) les constructions pour lesquelles des mesures de protection (travaux de confortement) mis en œuvre à l'échelle de la parcelle ou de la zone suffisent à elles seules à réduire le risque et garantir une occupation sécuritaire des lieux. Ces mesures doivent être définies par une étude géotechnique préalable ;
- c) les changements de destination et les aménagements conséquents d'une construction ou d'une excavation existante à la date d'approbation du présent PLUi, en vue d'un usage d'habitation permanent ou temporaire, de loisirs, de tourisme, d'artisanat, de commerces de détails ou d'activités culturelles, et sous réserve de respecter les préconisations d'une étude géotechnique préalable ;
- d) les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de respecter les préconisations d'une étude géotechnique préalable. Le maître d'ouvrage (public) veillera à préserver les tiers des risques supplémentaires créés par la réalisation de ces ouvrages et avertira le public par une signalisation efficace ;
- e) les travaux d'entretien et de gestion des constructions et des installations implantées antérieurement à l'approbation du présent PLUi (aménagements internes sans changement de destination, traitement de façade, réfection des toitures...) ;
- f) les travaux d'extension des constructions et des installations implantées antérieurement à l'approbation du PLUi ;
- g) la reconstruction des biens détruits par un phénomène non lié à un « mouvement de terrain » sous réserve de respecter les préconisations d'une étude géotechnique préalable ;
- h) les annexes des constructions existantes.

13.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

13.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

13.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

Les emprises au sol autorisées sont évaluées à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans la zone N :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 120 m².

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) extension(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 50% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions et des extensions comprises dans la zone. Dans tous les cas, les nouvelles extensions cumulées ne peuvent dépasser 100 m² d'emprise au sol.
- Exception :
 - o Pour les constructions principales et les extensions présentes dans la zone et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m², l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 80 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) annexe(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes de la zone). Dans tous les cas, les nouvelles annexes cumulées ne peuvent dépasser 50 m².
- Exception :
 - o L'emprise au sol des piscines extérieures non couvertes est limitée à 80 m².

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².

L'emprise au sol des abris non clos pour animaux (exemple pour les chevaux) est limitée à 25 m².

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol des constructions et installations, autres que l'habitation, ne doit pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40% de la surface du terrain de la zone. Les constructions liées à l'activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².

Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 120 m².

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) extension(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 50% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions et des extensions comprises dans la zone. Dans tous les cas, les nouvelles extensions cumulées ne peuvent dépasser 100 m² d'emprise au sol.
- Exception :
 - o Pour les constructions principales et les extensions présentes dans la zone et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m², l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 80 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes à usage d'habitation :

- L'emprise au sol cumulée de nouvelle(s) annexe(s) d'une construction principale ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes de la zone). Dans tous les cas, les nouvelles annexes cumulées ne peuvent dépasser 50 m².
- Exception :
 - o L'emprise au sol des piscines extérieures non couvertes est limitée à 80 m².

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².

Dans les secteurs Na, Nca, Nch, Ncp, Nha, Nr, l'emprise au sol cumulée maximale des nouvelles constructions autorisées est de 150 m² sur chaque zone concernée par la construction.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol est libre sous réserve de respecter les éléments remarquables du paysage.

Dans le secteur Nb, l'emprise au sol des installations ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain dans la zone.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol de chaque construction est limitée à 15 m² à raison d'une annexe par jardin.

Dans les secteurs Nc, NI, Nt, l'emprise au sol des constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40% de la surface du terrain dans la zone concernée par la construction. Les constructions, les équipements de détente et les surfaces d'aires de jeux sont compris dans ces emprises limitées.

Dans le secteur NI, l'emprise au sol des constructions et installations liées à l'observation du milieu naturel sont limitées à 15m².

Dans le secteur Ntr :

- l'emprise au sol des extensions (des constructions implantées antérieurement à l'approbation du PLUi) est limitée à 100 m² ;
- l'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m².

→ Hauteur des constructions

Dans la zone N :

La hauteur des constructions (autres que celles à usage d'habitation) est limitée à 12 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder 8,50 mètres au faitage. Pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des abris non clos pour animaux (exemple pour les chevaux) est limitée à 4,5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Nb, des rehaussements peuvent être prévus autour des installations autorisées. Ils sont limités à 3 mètres.

Dans le secteur Nh :

La hauteur des constructions (autres que celles à usage d'habitation) est limitée à 10 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder 8,50 mètres au faitage. Pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs Nch, Ne, Ntr :

La hauteur des constructions, des aménagements, des installations et des extensions est limitée à celle des constructions existantes.

En l'absence de constructions existantes, la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres au faitage. Pour les constructions en toitures-terrasses la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs Ngv, Nj et Ni :

La hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Dans les secteurs Nr, Na, Nca, Ncp, Nc, Nha, NI, Nt :

La hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 6,50 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

A Nazelles, dans le secteur NI, la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter une distance minimale de recul de :

- 75 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 31 ;
- 50 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 952, la RD 751 ;
- 10 mètres vis-à-vis de l'axe des autres routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées soit :

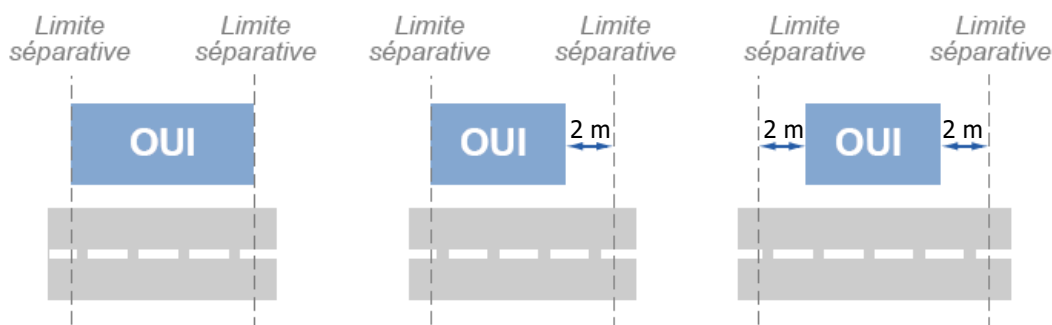
- avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- à l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions : Les dispositions ci-dessus 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, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les annexes au logement situées entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique sont autorisées. Les garages individuels à l'alignement ne sont pas admis lorsqu'ils entraînent un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait d'une limite séparative, ce recul doit être au minimum de 2 mètres.



Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, 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.

→ Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres implantation par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives et limites de zones peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ Implantation par rapport aux limites des zones A et N

Dans les secteurs déclinés de la zone N, les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres depuis les limites des zones A, Az, Ap et N. Les annexes, piscines et abris de jardin peuvent être implantés à 0 ou 2m minimum.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à moins de 5m de la limite des zones A, Az, Ap et N peuvent être implantées dans la continuité initiale de l'implantation, à 0 ou 2m minimum.

→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

N'est pas réglementé.

13.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre). L'usage des couleurs vives et du blanc pur est interdit.

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

- Pour les constructions à usage d'activités forestières et à usage autre que l'habitation :

Les teintes et couleurs claires de type (blanc, blanc cassé, gris clair, gris bleu) ou trop foncées (gris anthracite, gris noir, brun noir) sont interdites.

- Les enduits

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

- Le bardage

Le bardage est autorisé sur l'ensemble des façades d'une construction. Il est composé de bois ou d'acier ou de matériaux composite. Le bardage PVC est interdit.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les enduits

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

- Le bardage

Le bardage bois est autorisé sur l'ensemble des façades d'une construction. Il est composé de bois ou d'acier ou de matériaux composite. Le bardage PVC est interdit.

Le bardage bois ne doit pas recevoir de vernis ou lasures brillants. Le bardage bois doit être soit laissé grisé naturellement, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris, noir, brun).

Si le bardage n'est pas en bois, il ne doit pas être le matériau principal d'une construction principale. Les bardages doivent être de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu.

→ Lucarnes, châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer la composition architecturale du bâti. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

→ 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.

- Pour les constructions à usage d'activités forestières et à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

- Pour les constructions à usage d'habitation

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc (ou matériaux d'aspect similaire), toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- o Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux pans (avec une pente comprise entre 35° et 50°) à l'exception des annexes. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- o Les matériaux de toiture doivent être de l'ardoise naturelle (ou matériaux d'aspect similaire) ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge (ou matériaux d'aspect similaire), le cuivre, le zinc ou le bac acier à joint debout de couleur ardoise ou grise.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règles concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun, etc.) sauf pour les pergolas.

Autres cas spécifiques :

- o Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées ;

→ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

La préservation, la restauration, le prolongement ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée. Dans le cas de restauration ou de prolongement, la nouvelle construction doit être limitée à la hauteur maximale du mur existant et doit respecter son aspect à l'identique (teinte, texture et matériaux). Exceptionnellement, des murs anciens pourront être abaissés afin d'offrir des perceptions sur l'intérieur de la parcelle (en particulier pour les espaces publics).

Les clôtures de type toile tissée sont interdites. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

- Situées le long des voies et emprises publiques

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- o d'une haie composée d'essences locales variées ;
- o d'une haie dominante composée d'essences locales variées avec une clôture composée de bois naturel ;
- o d'une haie composée d'essences locales variées doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations) ;
- o d'un mur plein limité à 1,20 mètre surmonté d'une grille / grillage / traverses bois et doublé d'une haie

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Cette limite ne s'applique pas à la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2 mètres.

Les clôtures d'aspect plaques-béton sont interdites.

Dans le secteur Nb, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Les clôtures de type murs pleins sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

N'est pas réglementé.

13.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des revêtements perméables doivent être recherchés.

13.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

Dans le cas de parcs de stationnement, les espaces dévolus au stationnement doivent être revêtus par un matériau perméable pour les zones Nc, Nha, NI et Nr.

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES

Arbrisseaux et lianes (hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



un intérêt esthétique



Daphné lauréole

Daphne laureola L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Février-mars
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Toxique pour l'Homme



Lierre

Hedera helix L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Septembre-octobre
Humidité du sol Sec à humide
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Plante couvre-sol
Toxique pour l'Homme



Chèvrefeuille des bois

Lonicera periclymenum L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin à août
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Acide à faiblement calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Fleurs odorantes
Toxique pour l'Homme



Fragon petit-houx

Ruscus aculeatus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Janvier-avril
Humidité du sol Très sec à frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Propriétés médicinales
Baies toxiques pour l'Homme



Ajonc d'Europe

Ulex europaeus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Mars à juillet
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Plante fourragère après broyage
Toxique pour l'Homme



Ajonc nain

Ulex minor Roth

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Juillet à octobre
Humidité du sol Frais à très humide
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Toxique pour l'Homme

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



un intérêt esthétique



Aubépine à deux styles

Crataegus laevigata (Poir.) DC.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Frais à humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Bon combustible
Porte-greffe
Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)



Bourdaine

Frangula alnus Mill.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Mai
Humidité du sol Sec à très humide
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère ++
Toxique pour l'Homme
Utilisé en vannerie



Buis

Buxus sempervirens L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Sec
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Toxique pour l'Homme
Ravageur : Pyrale du buis
Maladie : Cylindrocladiose (champignon parasite)



Aubépine à un style

Crataegus monogyna Jacq.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai
Humidité du sol Très sec à assez humide
pH du sol Très variable
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Porte-greffe
Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)



Bruyère à balais

Erica scoparia L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Mai à juillet
Humidité du sol Assez sec à assez humide
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Utilisée pour la fabrication de balais et de clôtures



Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai à juillet
Humidité du sol Sec à assez humide
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Faiblement toxique pour l'Homme
Attention à la sous-espèce horticole *australis* (invasive)

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



un intérêt esthétique



Fusain d'Europe

Evonymus europaeus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Toxique pour l'Homme
Fruits rose-violacés persistant longtemps sur l'arbuste
Charbon de bois ferme, outil de dessin (fusain)



Genêt à balais

Cytisus scoparius (L.) Link

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai à juillet
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Toxique pour l'Homme
Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole *reverchonii*



Groseillier à maquereau

Ribes uva-crispa L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre ou ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Fruits comestibles



Groseillier rouge

Ribes rubrum L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Humide
pH du sol Faiblement acide à neutre
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Fruits comestibles (groseilles)



Houx

Ilex aquifolium L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Très variable
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Toxique pour l'Homme



Néflier

Crataegus germanica (L.) Kuntze

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Fruits comestibles blets (nèfles)
Porte-greffe d'arbres fruitiers
Maladie : Feu bactérien

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



un intérêt esthétique



Nerprun purgatif

Rhamnus cathartica L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Sec
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Lruits comestibles pour la faune
Toxique pour l'Homme



Prunellier

Prunus spinosa L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril
Humidité du sol Sec à très humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
(prunelles), parfois distillés
Porte-greffe d'arbres fruitiers



Noisetier, Coudrier

Corylus avellana L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Janvier à mars
Humidité du sol Sec à assez humide
pH du sol Faiblement acide à neutre
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +
Fruits comestibles (noisettes)
Assez bon combustible



Rosier des champs

Rosa arvensis Huds.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin-juillet
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +



Saule cendré

Salix cinerea L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Humide
pH du sol Très variable
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Espèce allergisante +



Saule marsault

Salix caprea L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Frais à très humide
pH du sol Acide à neutre
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Espèce allergisante +

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



un intérêt esthétique



Saule roux

Salix atrocinerea Brot.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Sec à très humide
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Espèce allergisante +



Troène commun

Ligustrum vulgare L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Lumière ou demi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère ++
Espèce allergisante ++
Toxique pour l'Homme
Fleurs très odorantes



Viorne obier

Viburnum opulus L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Frais à très humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Toxique pour l'Homme



Sureau noir

Sambucus nigra L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin-juillet
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre à lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère ++
Fruits comestibles cuits (distillerie, confitures)
Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine



Viorne lantane

Viburnum lantana L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



un intérêt esthétique



Alisier torminal

Sorbus torminalis (L.) Crantz

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage
Période de floraison Mai
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Très variable
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Fruits parfois distillés
Excellent combustible
Maladie : Feu bactérien



Bouleau verruqueux

Betula pendula Roth

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Très variable
pH du sol Acide à faiblement calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +++
Bon combustible



Châtaignier

Castanea sativa Mill.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin-juillet
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +++
Espèce allergisante +
Fruits comestibles (châtaignes)
Ravageur : Cynips du Châtaignier (insecte parasite)



Aulne glutineux

Alnus glutinosa (L.) Gearth.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Très humide
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Graines comestibles pour la faune
Espèce allergisante ++
Bois imputrescible



Charme

Carpinus betulus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Faiblement acide à neutre
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante ++
Excellent combustible
Bon brise-vent



Chêne pédonculé

Quercus robur L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Acide à neutre
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Espèce allergisante +++
Bon combustible

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



un intérêt esthétique



Chêne sessile

Quercus petraea (Mattuschka) Liebl.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage
Période de floraison Mai
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Très variable
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

L ruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Espèce allergisante +++
Bon combustible



Érable champêtre

Acer campestre L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +++
Espèce allergisante +
Bon combustible



Hêtre

Fagus sylvatica L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Très variable
Exposition Ombre

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +
Excellent combustible



Cormier

Sorbus domestica L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril à juin
Humidité du sol Sec
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Fruits comestibles blets (cormes)
Excellent combustible
Maladie : Feu bactérien



Frêne commun

Fraxinus excelsior L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril
Humidité du sol Très variable
pH du sol Légèrement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Espèce allergisante ++
Très bon combustible
Maladie : Chalarose (champignon), en extension dans la région, plantation déconseillée



Merisier

Prunus avium L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Faiblement acide à neutre
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Porte-greffe d'arbres fruitiers
Fruits amers (merises), parfois distillés
Maladie : Sharka (maladie virale)

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



un intérêt esthétique



Orme champêtre

Ulmus minor Mill.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mars-avril
Humidité du sol	Assez sec à très humide
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +
Maladie : Graphiose (champignon)
Arbre rural traditionnel, souvent utilisé en têtard



Tilleul à grandes Feuilles

Tilia platyphyllos Scop.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Juin-juillet
Humidité du sol	Sec
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Ombre à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Espèce allergisante +
Fleurs odorantes (infusions)



Saule blanc

Salix alba L.



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Inondé une partie de l'année
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Espèce allergisante +
vannerie (osier)



Tremble

Populus tremula L.



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mars-avril
Humidité du sol	Frais à très humide
pH du sol	Acide à calcaire
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +

Pour en savoir plus sur la répartition des espèces, se référer à la base de données [FLORA](#) du CBNBP.

Crédits photos : MNHN-CBNBP (G. ARNAL, O. BESLIN, L. BOUDIN, J. CORDIER, R. DUPRE, S. GAUTIER, G. HUNAUT, M. LEBLANC, J. MORET, N. ROBOUAM, E. VALLEZ), Francis OLIVEREAU.