

Règlement écrit

Pièce 4.1

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE POUR APPROBATION DE LA MODIFICATION
N°1 DU PLUi LE 05 FEVRIER 2026

SOMMAIRE

- TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
- TITRE II : ZONES URBAINES	13
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	26
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	37
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ.....	47
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	55
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	67
- TITRE III : ZONES A URBANISER	79
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB	80
- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	91
- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE 1AUEQ.....	100
- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	108
- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE 1AUP.....	119
- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE 2AU	130
- TITRE IV : ZONE AGRICOLE	132
- TITRE V : ZONE NATURELLE	143
- TITRE VI : ANNEXES	155

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champs d'application

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire des communes de Bléré Val-de-Cher : Athée-sur-Cher, Bléré, Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Civray-de-Touraine, Courçay, Dierre, Epeigné-les-Bois, Francueil, La Croix-en-Touraine, Luzillé, Saint-Martin-le-Beau, Sublaines.

Article 2 - Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.
- Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme :
 - o article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - o article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - o article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
 - o article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
 - o article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
 - o article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
 - o article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
 - o article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
 - o article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées, en annexe du PLUi, aux documents graphiques dit « plans des servitudes ».

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Clôtures

- A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Communautaire.

Permis de démolir

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-26 du Code de l'urbanisme et des délibérations des Conseils municipaux.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

Risques d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Val du Cher, approuvé le 16 février 2009 et le PPRI du Val de l'Indre, approuvé le 28 avril 2005, les dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUi, s'appliquent.

Risques technologique

- Dans les zones soumises aux risques technologiques, couvertes par le Plan de Prévention du Risque Technologique Storengy et le Plan de Prévention du Risque Technologique EPC France, les dispositions réglementaires des PPRt, annexés au présent PLUi, s'appliquent.

Risque de rupture de barrage

- La rupture du barrage est identifiée comme un risque potentiel en raison des méconnaissances et des fragilités décelées dans la composition de la digue, susceptible d'entraîner une propagation d'une onde de submersion en aval de l'ouvrage, surplombant une partie du bourg ancien de Saint-Martin-le-Beau. Dès lors, cette onde de submersion a fait l'objet d'une simulation cartographique reportée sur le plan de zonage.
- A l'intérieur de l'espace tramée correspondant au risque de submersion en cas de rupture de digue :
 - O Toute nouvelle construction est interdite.
 - O Les extensions de l'existant sont limitées à hauteur de 30% de la surface de plancher existante.
 - O Les annexes sont limitées à une unité par construction principale dans la limite de 30m² de surface de plancher.

Risques de mouvements de terrain dus à la présence de cavités souterraines, aux éboulements et aux effondrements

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, identifiés en annexe du PLUi – annexes au titre de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence du risque et, le cas échéant, de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulement.

Risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

- Le BRGM a cartographié l'aléa retrait-gonflement des argiles (cartes en annexe du PLUi – annexes au titre de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme). Dans les secteurs d'aléa fort et d'aléa moyen :
 - O Il est rappelé que les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions (cf. article 1792 du Code civil et article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences.
 - O Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.
- L'obligation pour le vendeur d'un terrain à bâtir situé dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles (zones à exposition moyenne et forte) est de fournir une étude géotechnique préalable annexée à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente, en application de l'article 68 de la loi ELAN.

Zone non aedificandi

- Toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de la zone non aedificandi figurant sur le document graphique.

Réseau GRT Gaz

- Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRT Gaz, sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Article 3 - Division du territoire en zone

- Le territoire couvert par le présent PLUi est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.
- La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à la zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Article 4 - Adaptations mineures

- Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.
- Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du PLUi.

Article 5 - Eléments de patrimoine paysager, urbain et naturel

Eléments de patrimoine bâti ou archéologique à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré au document graphique n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou pour permettre le bon fonctionnement des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti ou archéologique à protéger repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés au document graphique comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés au document graphique se réalisera dans le respect de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- o L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,

- o La composition des façades et des ouvertures,
- o Les éléments de détails architecturaux,
- o les matériaux.

Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les murs à protéger repérés au document graphique ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.

Cônes de vue à préserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre d'un cône de vue à préserver identifié sur le document graphique, à l'exception des piscines et annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à **3,5m**.

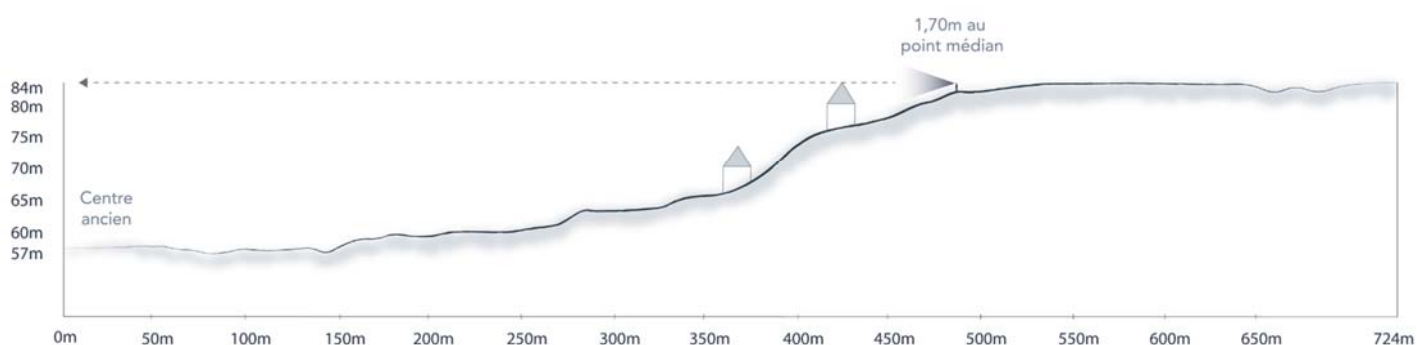
Cônes de vue à valoriser, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue aboutissant à la vision sur un édifice ou un paysage remarquable ne doit pas présenter une hauteur susceptible de dénaturer la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée sur le document graphique.
- Elle devra par ailleurs être réalisée dans le cadre d'une insertion paysagère forte, intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

Coupe dans un cône de vue sur le centre ancien, depuis la rue de Luzillé - Bléré



Coupe dans un cône de vue sur le centre ancien, depuis la rue du Chemin Blanc - Bléré



Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tout abattage d'arbres repérés au document graphique au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

Parc remarquable à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La superficie des espaces identifiés en parc à protéger doivent être maintenus en espaces verts. Les constructions liées à leur gestion sont autorisées mais doivent être limitées et s'inscrire dans l'environnement végétal du parc. Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale.
- L'emprise des venelles ne doit pas être réduite et la perméabilité de leur revêtement (lorsqu'elle existe) doit être maintenue.
- Les espaces dédiés au stationnement devront être prioritairement traités en espaces perméables.
- Le patrimoine naturel et végétal composant le parc doit être préservé.
 - o Tout abattage d'un arbre ou arrachage de plantations doit être justifié (réalisation d'aménagement d'intérêt collectif, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation de sujets de même qualité.
 - o La diversité et la richesse du patrimoine botanique doivent être préservées.

Souterrains à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les souterrains à protéger repérés au document graphique ne peuvent être comblés sauf pour des raisons de conditions de sécurité.

Espaces boisés classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique.

Espaces verts protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les espaces verts protégés figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...).
- Seuls y sont autorisés :
 - o les annexes,
 - o et les aménagements et installations légers liés à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
- Ces annexes, aménagements et installations légers devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Espaces naturels protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Toute modification d'un espace naturel protégé doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
- Les constructions neuves sont interdites, à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées dans la zone.
- Les extensions et / ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'espace naturel protégé, doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et respecter la composition de l'espace naturel protégé, impliquant le minimum de déboisement.
- Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Alignements végétalisés à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les alignements végétalisés identifiés au document graphique doivent être préservés voire renforcés.
- A ce titre, les constructions, installations et aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à condition de conserver un maillage fonctionnel.

Sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Pour les sources ou mares à protéger figurant au document graphique, tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.
- Pour les mares identifiées, toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
 - o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.
- La végétation qui est présente aux abords des sources ou des mares repérées doit être conservée.
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées.

Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au document graphique est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18/11/2015 et du SAGE du bassin versant du Cher aval approuvé le 26 octobre 2018.

Article 6 – Annexes règlementaires

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au titre 6 du présent règlement sur :

- la liste des essences végétales recommandées
- les fiches du CAUE.

TITRE II : ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UB

UB

La zone UB est une zone agglomérée dense, caractérisée par la présence de bâti ancien et par une mixité de fonctions : habitat, commerces et services, équipements, artisanat... Elle correspond aux bourgs des communes de Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Civray-de-Touraine, Courçay, Dierre, Epeigné-les-Bois, Francueil, Luzillé et Sublaines.

La zone UB est marquée par :

- un bâti construit en général en ordre continu et à l'alignement mais elle comprend également des constructions plus récentes, implantées en retrait des voies et des limites séparatives,
- la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées,
- l'existence d'équipements de caractère structurant à l'échelle communale (mairie, école, commerces de proximité...).

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les carrières ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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 usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, à l'exception des ICPE liées à l'activité agricole,
 - o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,

- o ou à des aménagements paysagers,
- o ou à des aménagements hydrauliques,
- o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

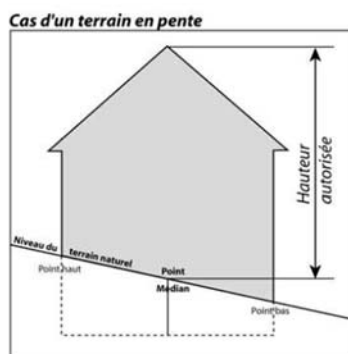
- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).

- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction pourra être majorée d'1 mètre, soit 8 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Afin d'assurer l'harmonie des continuités visuelles urbaines, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées dans l'environnement bâti immédiat.
 - o En cas d'implantation en retrait, une tolérance de plus ou moins 2 mètres pourra être acceptée par rapport au retrait de la (des) construction(s) principale(s) existante(s) voisine(s).

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 ne sont pas réglementées.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 et/ou implantée en second rang, ne sont pas réglementées.
- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Elles seront de préférence implantées sur une limite séparative latérale au moins.
- Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - o les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - o les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions devront respecter une distance minimum correspondant à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes, piscine comprise, est libre. En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur absolue de l'annexe doit être inférieure ou égale à 4m à l'égout du toit et/ou 6m au faitage.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (calculée à l'acrotère ou faîtage) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre annexes n'est pas réglementée.
- La distance entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.
- Les constructions neuves devront respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes. De manière générale, les volumes seront simples, basés sur un plan rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits).
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.
- Dans le cas de bardage bois, celui-ci sera en bois massif et posé verticalement.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux dispositions du 4.1.1.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements et des menuiseries

4.2.1 Dispositions générales

- Pour les travaux sur les constructions existantes :
 - o Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
 - o Les menuiseries doivent être dans un ton moyen et dans une teinte locale.
 - o Les coffres de volets roulants extérieurs sont proscrits.
- Pour les extensions des constructions existantes : les percements et menuiseries devront s'harmoniser avec la construction existante.
- Pour les constructions nouvelles : non réglementé.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dans la zone UB

a) Dispositions générales

- Pour les constructions existantes destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o La réfection d'une couverture doit permettre de conserver ou restituer le matériau d'origine, généralement la petite tuile plate de pays ou l'ardoise. Dans le cas d'un vestige de petites tuiles, la couverture devra être refaite entièrement en petites tuiles, sauf éventuellement des coyaux en ardoises.
 - o Les lucarnes ajoutées à des bâtiments anciens devront être d'un modèle traditionnel local, en respectant la composition de la façade existante.

- o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastrés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les constructions neuves destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
 - o Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
 - o *L'inclinaison des toitures des constructions principales et des annexes supérieures ou égales à 40 m² d'emprise au sol, doit être au minimum de 40°.*
 - o *L'inclinaison des toitures des annexes inférieures à 40 m² d'emprise au sol est libre.*
 - o *L'inclinaison des toitures peut être inférieure en cas d'un nombre de pans supérieur à 2 unités sur un même volume - avec un minimum de 35°.*
 - o Les toitures devront être réalisées en ardoise, tuiles ou zinc (dans ce cas, l'aspect brillant devra être limité).
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastrés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les autres constructions :
 - o Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
 - o Un habillage qualitatif devra être mis en place pour les éléments et locaux techniques.

b) Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition :
 - o d'être enchâssées dans un ou des volumes couverts à une ou deux pentes,
 - o et de représenter au maximum une emprise au sol de 50 m²,
 - o et que l'emprise au sol du volume en toiture-terrasse soit inférieure à l'emprise au sol de la construction à pente dans laquelle il est enchâssé.

Dans le cas où le volume en toiture-terrasse est enchâssé dans plusieurs constructions, le volume de la construction ayant la plus grande emprise au sol est pris comme référence.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Pour une meilleure intégration, les panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur le bâtiment principal à vocation d'habitation doivent respecter une harmonie dans leur positionnement avec la toiture et la façade. Ils seront de préférence :
 - o en pose encadrée ou en applique sur la toiture
 - o positionnés au sol ;
 - o installés sur une toiture annexe (existante ou créée),
 - o conçus comme un élément architectural distinct, à l'intérieur de l'îlot (marquise, pergola, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin, ...existant ou à créer).

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
 - o d'un mur plein,
 - o d'un grillage,
 - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse, accompagné ou non d'une haie,
 - o d'une haie composée d'essences locales mélangées avec, a maxima, 2/3 d'essences caduques. Seules les haies de charmille peuvent ne pas être mélangées. Une liste d'essences végétales recommandée est fournie en annexe du présent règlement.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.
- Les murs de clôture existants présentant une qualité architecturale et urbaine relative, notamment, à leur caractère ancien ou au recours à des matériaux traditionnels sont à conserver, dans la mesure du possible. Ils peuvent, si nécessaire, être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment. Leur démolition partielle ou totale peut également être envisagée pour des motifs de sécurité des biens et des personnes.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures sur rue prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien démoli après sinistre ou pour des motifs de sécurité publique. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.

Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les cheminements et surfaces de stationnement doivent être de préférence réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.

5.2 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions établies en bordure des rivières, cours d'eau, canaux devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
 - o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

Article UB6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o 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,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé.
Habitation	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par logement et 1 place supplémentaire par 100 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé.
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. Autres : non réglementé

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UB8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter

le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation — stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone UC

UC

La zone UC est une zone agglomérée dense, caractérisée par la présence de bâti ancien et par une mixité de fonctions : habitat, commerces et services, équipements, artisanat... Elle correspond aux centres des communes d'Athée-sur-Cher, de Bléré, de la Croix-en-Touraine et de Saint-Martin-le-Beau.

La zone UC est marquée par :

- un bâti construit en général en ordre continu et à l'alignement,
- la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées,
- l'existence d'équipements de caractère structurant aux échelles communale et intercommunale (mairie, Poste, grands équipements sportifs et culturels...),
- une desserte en transports en commune (gare, bus).

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les carrières ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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 usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
- o ou à des aménagements paysagers,

- o ou à des aménagements hydrauliques,
- o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole et d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

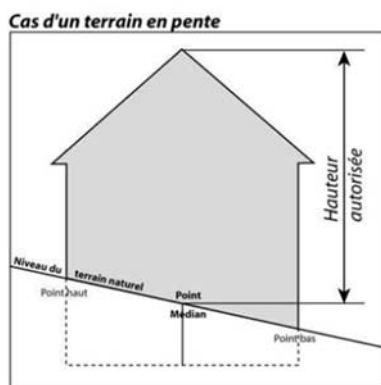
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.

- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction pourra être majorée d'1 mètre, soit 11 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Afin d'assurer l'harmonie des continuités visuelles urbaines, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées dans l'environnement bâti immédiat.
 - o En cas d'implantation en retrait, une tolérance de plus ou moins 2 mètres pourra être acceptée par rapport au retrait de la (des) construction(s) principale(s) existante(s) voisine(s).

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 ne sont pas réglementées.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 et/ou implantée en second rang, ne sont pas réglementées.
- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Elles seront de préférence implantées sur une limite séparative latérale au moins.
- Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - o les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - o les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions devront respecter une distance minimum correspondant à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes, piscine comprise, est libre. En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur absolue de l'annexe doit être inférieure ou égale à 4m à l'égout du toit et/ou 6m au faîtage.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (calculée à l'acrotère ou faîtage) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre annexes n'est pas réglementée.
- La distance entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.
- Les constructions neuves devront respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes. De manière générale, les volumes seront simples, basés sur un plan rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits).
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.
- Dans le cas de bardage bois, celui-ci sera en bois massif et posé verticalement.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux dispositions du 4.1.1.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements et des menuiseries

4.2.1 Dispositions générales

- Pour les travaux sur les constructions existantes :

- o Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- o Les menuiseries doivent être dans un ton moyen et dans une teinte locale.
- o Les coffres de volets roulants extérieurs sont proscrits.
- Pour les extensions des constructions existantes : les percements et menuiseries devront s'harmoniser avec la construction existante.
- Pour les constructions nouvelles : non réglementé.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dans la zone UC

a) Dispositions générales

- Pour les constructions existantes destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o La réfection d'une couverture doit permettre de conserver ou restituer le matériau d'origine, généralement la petite tuile plate de pays ou l'ardoise. Dans le cas d'un vestige de petites tuiles, la couverture devra être refaite entièrement en petites tuiles, sauf éventuellement des coyaux en ardoises.
 - o Les lucarnes ajoutées à des bâtiments anciens devront être d'un modèle traditionnel local, en respectant la composition de la façade existante.
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les constructions neuves destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
 - o Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
 - o L'inclinaison des toitures des constructions principales et des annexes supérieures ou égales à 40 m² d'emprise au sol, doit être au minimum de 40°.
 - o L'inclinaison des toitures des annexes inférieures à 40m² d'emprise au sol est libre.
 - o L'inclinaison des toitures peut être inférieure en cas d'un nombre de pans supérieur à 2 unités sur un même volume - avec un minimum de 35°.
 - o Les toitures devront être réalisées en ardoise, tuiles ou zinc (dans ce cas, l'aspect brillant devra être limité).
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les autres constructions :
 - o Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
 - o Un habillage qualitatif devra être mis en place pour les éléments et locaux techniques.

b) Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition :
 - o d'être enchâssées dans un ou des volumes couverts à une ou deux pentes,
 - o et de représenter au maximum une emprise au sol de 50 m²,
 - o l'emprise au sol du volume en toiture-terrasse doit être inférieure à l'emprise au sol de la construction à pente dans laquelle il est enchâssé.

Dans le cas où le volume en toiture-terrasse est enchâssé dans plusieurs constructions, le volume de la construction ayant la plus grande emprise au sol est pris comme référence.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Pour une meilleure intégration, les panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur le bâtiment principal à vocation d'habitation doivent respecter une harmonie dans leur positionnement avec la toiture et la façade. Ils seront de préférence :
 - o en pose encastrée ou en applique sur la toiture
 - o positionnés au sol ;
 - o installés sur une toiture annexe (existante ou créée),
 - o conçus comme un élément architectural distinct, à l'intérieur de l'îlot (marquise, pergola, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin, ...existant ou à créer).

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
 - o d'un mur plein,
 - o d'un grillage,
 - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse, accompagné ou non d'une haie,
 - o d'une haie composée d'essences locales mélangées avec, a maxima, 2/3 d'essences caduques. Seules les haies de charmille peuvent ne pas être mélangées. Une liste d'essences végétales recommandée est fournie en annexe du présent règlement.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.
- Les murs de clôture existants présentant une qualité architecturale et urbaine relative, notamment, à leur caractère ancien ou au recours à des matériaux traditionnels sont à conserver, dans la mesure du possible. Ils peuvent, si nécessaire, être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Leur démolition partielle ou totale peut également être envisagée pour des motifs de sécurité des biens et des personnes.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures sur rue prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien démoli après sinistre ou pour des motifs de sécurité publique. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.

Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les cheminements et surfaces de stationnement doivent être de préférence réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.

5.2 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions établies en bordure des rivières, cours d'eau, canaux devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
 - o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - o aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

Article UC6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o 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,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé.
Habitation	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par logement et 1 place supplémentaire par 100 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. Autres : non réglementé

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf. 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UC8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation — stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

La zone UE est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation préférentielle d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Elle correspond aux espaces d'activités économiques existants sur le territoire de Bléré Val-de-Cher.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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 ou sauf s'il est lié à une activité autorisée dans la zone ;
- Les carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les dépôts de matériaux à condition d'être associés, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone et à condition d'être masqués à la vue depuis les voies et emprises publiques.
- Les dépôts de véhicules désaffectés à condition d'être masqués à la vue depuis les voies et emprises publiques.
- Les décharges à condition d'être masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques.

- Le long de l'autoroute, sont autorisés : les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute, y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole et d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone et qu'elles soient réalisées dans le volume du bâti principal.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi à condition :
 - o qu'elle soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi avec un maximum de 100 m² d'emprise au sol,
 - o et que la hauteur de l'extension (à l'acrotère ou au faîtage) soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale (à l'acrotère ou au faîtage).
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi à condition de respecter l'emprise au sol fixée à l'article 3.1 ci-après.

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Pour les constructions destinées à l'habitation

- L'emprise au sol est fixée à 40% maximum du terrain.

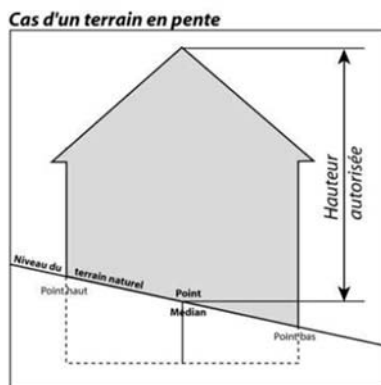
3.1.2 Pour les autres constructions

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

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dans le cas d'une marge de recul inscrite au document graphique

- Le long de l'autoroute A85, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le long de la RD976, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 35 ou 50 mètres minimum, selon les cas, de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le long de la RD31, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires :
 - o aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o ou aux réseaux d'intérêt public.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement, en respectant une distance minimum de 5 mètres.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Vis-à-vis des limites contigües avec une limite de zones UE ou 1AUE, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
 - o Cependant, les constructions peuvent être autorisées en limite séparative à condition que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 5 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² est libre.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :

- o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Des teintes moyennes à soutenues permettant une insertion discrète dans l'environnement sont à rechercher, telles que le gris-beige, le brun, le gris-vert, le rouge-brun, etc...
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.2 Caractéristiques des toitures

4.2.1 Dispositions générales

- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Un habillage qualitatif devra être mis en place pour les éléments et locaux techniques.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des clôtures

4.3.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
- Clôtures sur rue : les clôtures végétales, composées de haies mélangées d'essences rustiques et caduques locales, doivent être privilégiées.
- Des teintes moyennes à soutenues permettant une insertion discrète dans l'environnement sont à rechercher, telles que le gris-beige, le brun, le gris-vert, le rouge-brun etc...
- Les clôtures d'une même unité foncière devront être d'une seule teinte.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.
- Les murs de clôture existants présentant une qualité architecturale et urbaine relative, notamment, à leur caractère ancien ou au recours à des matériaux traditionnels sont à conserver, dans la mesure du possible. Ils peuvent, si nécessaire, être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment. Leur démolition partielle ou totale peut également être envisagée pour des motifs de sécurité des biens et des personnes.

4.3.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La marge de recul prévue à l'article d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques doit être plantée d'arbres de haute tige ou de haies bocagères, à l'exception des espaces permettant la circulation et le stationnement.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- La plantation d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement est exigée.
- Les surfaces de stationnement devront, de préférence être réalisées dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.3 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions établies en bordure des rivières, cours d'eau, canaux devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
 - o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - o aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

Article UE6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o 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,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par logement et 1 place supplémentaire par 100 m2 de surface de plancher.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Pour les zones UE du plan de zonage de Bois Pataud et Saint Julien - Entre de 0m² et 800 m² : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher* - Au-delà de 800 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher* Pour toutes les autres zones d'activités : - Surface de plancher* totale moins de 2000m² : pas d'obligation - Au-delà de 800 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher* Hébergement hôtelier et touristique : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Entrepôt : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Bureau : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Centre de congrès et d'exposition : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m ² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher. Autres : non réglementé

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UE8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation — stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

La zone UEQ correspond au secteur de la Maison d'accueil spécialisée à Cigogné. Elle est dédiée à l'accueil de certains équipements et de constructions d'intérêt collectif.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UEQ1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées aux commerce et activités de service ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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 carrières ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole et d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination de bureau, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :

O qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,

- o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
- o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
- o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UEQ2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UEQ3 : Volumétrie et implantation des constructions

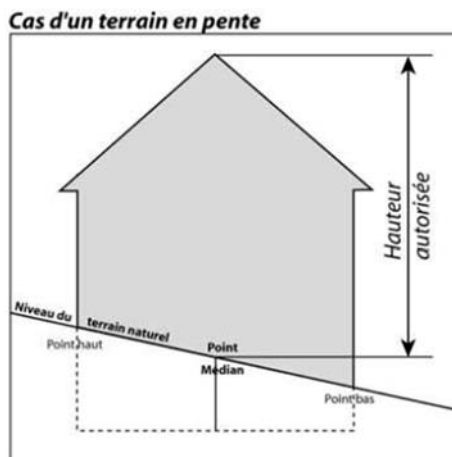
3.1 Emprise au sol des constructions

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

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions destinées au logement ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

3.3.2 Dispositions particulières

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la qualité de l'environnement urbain.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité de l'environnement urbain et paysager.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- La distance entre des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UEQ4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.

4.2 Caractéristiques des toitures

- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent constituer un élément de la composition architecturale.
- Les châssis de toit doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

4.3 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.

Article UEQ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les cheminements et surfaces de stationnement doivent être de préférence réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.

5.2 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions établies en bordure des rivières, cours d'eau, canaux devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
 - o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - o annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

Article UEQ6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o 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,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique.
- Dans le cas de stationnements aériens, leur regroupement pourra être imposé.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. Autres : non réglementé
---	---

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article UEQ7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UEQ8 : Desserte par les réseaux**8.1 Eau potable**

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

La zone UH est une zone agglomérée au tissu plutôt lâche, caractérisée par la présence d'un bâti diversifié (ancien et contemporain), une vocation majoritairement résidentielle et une situation en discontinuité des tissus urbains centraux et de leurs abords immédiats.

La zone UH est marquée par :

- un bâti diversifié, ancien et contemporain, aux gabarits, architectures et implantations variés,
- ponctuellement, la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées,
- une fonction dominante résidentielle,
- une forte présence du végétal.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UH1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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 carrières ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants à l'exception des ICPE liées à l'activité agricole,
 - o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,

- o ou à des aménagements hydrauliques,
- o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

Article UH2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

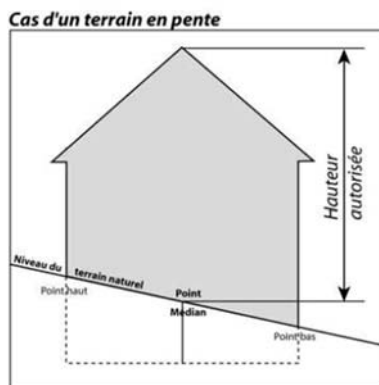
3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc....,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dans le cas d'une marge de recul inscrite au document graphique

- Le long de la RD976 et de la RD943, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires :
 - o aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o ou aux réseaux d'intérêt public.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche d'une continuité visuelle depuis les voies et emprises publiques, avec pour référence les constructions implantées en premier rang :
 - o En cas de constructions existantes implantées à l'alignement dans l'environnement bâti proche, il s'agira de retrouver cet alignement via une implantation à l'alignement de tout ou partie de la construction principale ou d'une annexe ou d'un mur ou muret.

o En cas de constructions existantes implantées en retrait dans l'environnement bâti proche, il s'agira de retrouver ce retrait via une implantation de tout ou partie de la construction principale ou d'une annexe selon un retrait similaire aux constructions voisines.

- Au minimum 50% du volume principal de la construction principale doivent être édifiés dans une bande de profondeur de 35 mètres calculée perpendiculairement depuis l'alignement.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 ne sont pas réglementées.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 et/ou implantée en second rang, ne sont pas réglementées.
- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Vis-à-vis des limites contigües avec une limite de zone A ou N :
 - o Les constructions (annexes et piscines exclues) doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
 - o L'implantation des annexes, piscine comprise, est libre. En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur absolue de l'annexe doit être inférieure ou égale à 4m à l'égout du toit et/ou 6m au faitage.
- Dans les autres cas :
 - o Les constructions (annexes et piscines exclues) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait. En cas de retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
 - o Les constructions (annexes et piscines exclues) doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, en respectant un retrait équivalent à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
 - o L'implantation des annexes, piscine comprise, est libre. En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur absolue de l'annexe doit être inférieure ou égale à 4m à l'égout du toit et/ou 6m au faitage.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (calculée à l'acrotère ou faîtage) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre annexes n'est pas réglementée.
- La distance entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

Article UH4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.
- Les constructions neuves devront respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes.
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements et des menuiseries

4.2.1 Dispositions générales

- Pour les travaux sur les constructions existantes :
 - o Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
 - o Les menuiseries doivent être dans un ton moyen et dans une teinte locale.
 - o Les coffres de volets roulants extérieurs ne doivent pas être installés en saillie de la façade. Ils doivent être intégrés dans l'encadrement du percement.
- Pour les extensions des constructions existantes : les percements et menuiseries devront s'harmoniser avec la construction existante.
- Pour les constructions nouvelles : non réglementé.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dans la zone UH

a) Dispositions générales

- Pour les constructions existantes destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o La réfection d'une couverture doit permettre de conserver ou restituer le matériau d'origine, généralement la petite tuile plate de pays ou l'ardoise. Dans le cas d'un vestige de petites tuiles, la couverture devra être refaite entièrement en petites tuiles, sauf éventuellement des coyaux en ardoises.
 - o Les lucarnes ajoutées à des bâtiments anciens devront être d'un modèle traditionnel local, en respectant la composition de la façade existante.
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastrés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les constructions neuves destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
 - o Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
 - o L'inclinaison des toitures des constructions principales et des annexes supérieures ou égales à 40 m² d'emprise au sol, doit être au minimum de 40°.
 - o L'inclinaison des toitures des annexes inférieures à 40m² d'emprise au sol est libre.
 - o L'inclinaison des toitures peut être inférieure en cas d'un nombre de pans supérieur à 2 unités sur un même volume - avec un minimum de 35°.
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastrés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.

- Pour les autres constructions :
 - o Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
 - o Un habillage qualitatif devra être mis en place pour les éléments et locaux techniques.

b) Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux et sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement bâti et paysager existant.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Pour une meilleure intégration, les panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur le bâtiment principal à vocation d'habitation doivent respecter une harmonie dans leur positionnement avec la toiture et la façade. Ils seront de préférence :
 - o en pose encastrée ou en applique sur la toiture
 - o positionnés au sol ;
 - o installés sur une toiture annexe (existante ou créée),
 - o conçus comme un élément architectural distinct, à l'intérieur de l'îlot (marquise, pergola, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin, ...existant ou à créer).

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
 - o d'un mur plein,
 - o d'un grillage,
 - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse, accompagné ou non d'une haie,
 - o d'une haie composée d'essences locales mélangées avec, a maxima, 2/3 d'essences caduques. Seules les haies de charmille peuvent ne pas être mélangées. Une liste d'essences végétales recommandée est fournie en annexe du présent règlement.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.
- Les murs de clôture existants présentant une qualité architecturale et urbaine relative, notamment, à leur caractère ancien ou au recours à des matériaux traditionnels sont à conserver, dans la mesure du possible. Ils peuvent, si nécessaire, être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

- Leur démolition partielle ou totale peut également être envisagée pour des motifs de sécurité des biens et des personnes.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures sur rue prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien démoli après sinistre ou pour des motifs de sécurité publique. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.

Article UH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les cheminements et surfaces de stationnement doivent être de préférence réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.
- Des plantations d'arbres sont obligatoires dans les nouvelles opérations et les nouveaux aménagements à raison d'un arbre par tranche de 100m².
- Les arbres d'intérêt existants au sein des projets doivent être conservés autant que possible. En cas de suppression inévitable d'arbres, une replantation à surface équivalente doit être prévue sur le même terrain d'assiette. Les essences doivent être variées, et de préférence locales.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.3 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions établies en bordure des rivières, cours d'eau, canaux devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,

- o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
 - o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - o aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

Article UH6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- En cas de changement de destination : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o 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,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé.
Habitation	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par logement et 1 place supplémentaire par 100 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Non réglementé.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé.
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. Autres : non réglementé

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article UH7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UH8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation — stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone UP

La zone UP est la zone d'extension immédiate des centres et bourgs. A dominante résidentielle, elle est essentiellement constituée de constructions de type habitat individuel, implantées librement ou dans des formes organisées (lotissements). La zone UP accueille aussi, ponctuellement, d'autres fonctions urbaines : équipements, commerces, artisanat...

La zone UP est marquée par :

- un bâti majoritairement contemporain, implanté en retrait des voies et des limites séparatives,
- une fonction dominante résidentielle,
- une forte présence du végétal.

La zone UP comprend deux secteurs :

- le secteur UPb, regroupant les espaces d'extension aux abords des bourgs des communes de Dierre, Civray-en-Touraine, Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Courçay, Francueil et Luzillé).
- le secteur UPc, correspondant aux espaces d'extension aux abords des centres des communes pôles (Athée-sur-Cher, Bléré, La Croix-en-Touraine et Saint-Martin-le-Beau).

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les carrières ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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 usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole et d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.

Article UP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- Dans le seul secteur UPb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- Dans le seul secteur UPC, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

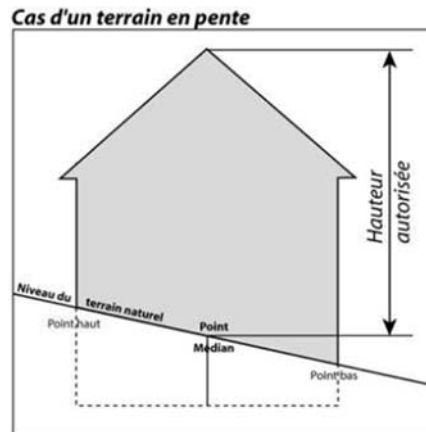
- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et

- de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
- o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
- o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

- Dans le seul secteur UPb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
- Dans le seul secteur UPc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dans le cas d'une marge de recul inscrite au document graphique

- Le long de la RD976, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le retrait ci-avant ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires :
 - o aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des

infrastructures routières,
o ou aux réseaux d'intérêt public.

UP

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.

b) Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue au 3.3.2 est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - o les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
 - o les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions devront respecter une distance minimum de 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes, piscine comprise, est libre. En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur absolue de l'annexe doit être inférieure ou égale à 4m à l'égout du toit et/ou 6m au faitage.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (calculée à l'acrotère ou faitage) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre annexes n'est pas réglementée.
- La distance entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

Article UP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements et des menuiseries

4.2.1 Dispositions générales

- Pour les travaux sur les constructions existantes :
 - o Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
 - o Les menuiseries doivent être dans un ton moyen et dans une teinte locale.
 - o Les coffres de volets roulants extérieurs ne doivent pas être installés en saillie de la façade. Ils doivent être intégrés dans l'encadrement du percement.
- Pour les extensions des constructions existantes : les percements et menuiseries devront s'harmoniser avec la construction existante.
- Pour les constructions nouvelles : non réglementé.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dans la zone UP

a) Dispositions générales

- Pour les constructions existantes destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o La réfection d'une couverture doit permettre de conserver ou restituer le matériau d'origine, généralement la petite tuile plate de pays ou l'ardoise. Dans le cas d'un vestige de petites tuiles, la couverture devra être refaite entièrement en petites tuiles, sauf éventuellement des coyaux en ardoises.
 - o Les lucarnes ajoutées à des bâtiments anciens devront être d'un modèle traditionnel local, en respectant la composition de la façade existante.
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les constructions neuves destinées à l'habitation (construction principale, annexes...):
 - o L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
 - o En cas de pente, l'inclinaison des toitures des constructions principales et des annexes supérieures ou égales à 40 m² d'emprise au sol, doit être au minimum de 40°.
 - o L'inclinaison des toitures des annexes inférieures à 40m² d'emprise au sol est libre.
 - o L'inclinaison des toitures peut être inférieure en cas d'un nombre de pans supérieur à 2 unités sur un même volume - avec un minimum de 35°.
 - o Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux et sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement bâti et paysager.

- Pour les autres constructions :
 - o Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
 - o Un habillage qualitatif devra être mis en place pour les éléments et locaux techniques.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Pour une meilleure intégration, les panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur le bâtiment principal à vocation d'habitation doivent respecter une harmonie dans leur positionnement avec la toiture et la façade. Ils seront de préférence :
 - o en pose encastrée ou en applique sur la toiture
 - o positionnés au sol ;
 - o installés sur une toiture annexe (existante ou créée),
 - o conçus comme un élément architectural distinct, à l'intérieur de l'îlot (marquise, pergola, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin, ...existant ou à créer).

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
 - o d'un mur plein,
 - o d'un grillage,
 - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse, accompagné ou non d'une haie,
 - o d'une haie composée d'essences locales mélangées avec, a maxima, 2/3 d'essences caduques. Seules les haies de charmille peuvent ne pas être mélangées. Une liste d'essences végétales recommandée est fournie en annexe du présent règlement.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.
- Les murs de clôture existants présentant une qualité architecturale et urbaine relative, notamment, à leur caractère ancien ou au recours à des matériaux traditionnels sont à conserver, dans la mesure du possible. Ils peuvent, si nécessaire, être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment. Leur démolition partielle ou totale peut également être envisagée pour des motifs de sécurité des biens et des personnes.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures sur rue prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien démoli après sinistre ou pour des motifs de sécurité publique. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.

Article UP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les cheminements et surfaces de stationnement doivent être de préférence réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.
- Des plantations d'arbres sont obligatoires dans les nouvelles opérations et les nouveaux aménagements à raison d'un arbre par tranche de 100m².
- Les arbres d'intérêt existants au sein des projets doivent être conservés autant que possible. En cas de suppression inévitable d'arbres, une replantation à surface équivalente doit être prévue sur le même terrain d'assiette. Les essences doivent être variées, et de préférence locales.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Dans le seul secteur UPb, au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts perméables.
- Dans le seul secteur UPc, au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts perméables.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.3 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions établies en bordure des rivières, cours d'eau, canaux devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction

existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,

o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,

o aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².

- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

Article UP6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o 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,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par logement et 1 place supplémentaire par 100 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle : - Pour les constructions de 200m² de surface de plancher ou moins : non réglementé, - Dans les autres cas : l'espace de stationnement doit correspondre au besoin. Hébergement hôtelier et touristique : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Autres : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article UP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf. 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UP8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur

sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation — stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE III : ZONES A URBANISER

La zone 1AUB correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, situés aux abords des bourgs des communes de Bléré Val-de-Cher. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les carrières ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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 usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, sauf dans le secteur 1AUB George Sand à Céré-la-Ronde et dans le secteur 1AUPb rue de la Ronde.
- En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous condition :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,

- o ou à des aménagements hydrauliques,
- o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.

Article 1AUB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUB3 : Volumétrie et implantation des constructions

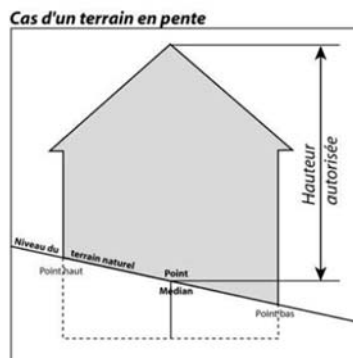
3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- En cas de local destiné aux commerce et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction pourra être majorée d'1 mètre, soit 8 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Afin d'assurer l'harmonie des continuités visuelles urbaines, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées dans l'environnement bâti immédiat.
 - o En cas d'implantation en retrait, une tolérance de plus ou moins 2 mètres pourra être acceptée par rapport au retrait de la (des) construction(s) principale(s) existante(s) voisine(s).

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,

o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :

o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,

o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Elles seront de préférence implantées sur une limite séparative latérale au moins.
- Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - o les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - o les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions devront respecter une distance minimum correspondant à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes, piscine comprise, est libre. En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur absolue de l'annexe doit être inférieure ou égale à 4m à l'égout du toit et/ou 6m au faitage.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (calculée à l'acrotère ou faîtage) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre annexes n'est pas réglementée.
- La distance entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

Article 1AUB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs. `
- Les constructions neuves devront respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes. De manière générale, les volumes seront simples, basés sur un plan rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits).
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant ayant le même usage.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdits
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.
- Dans le cas de bardage bois, celui-ci sera en bois massif et posé verticalement.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux dispositions du 4.1.1.

- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements et des menuiseries

- Pour les travaux sur les constructions existantes :
 - o Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
 - o Les menuiseries doivent être dans un ton moyen et dans une teinte locale.
- Pour les extensions des constructions existantes : les percements et menuiseries devront s'harmoniser avec la construction existante.
- Pour les constructions nouvelles : non règlementé.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dans la zone 1AUB

a) Dispositions générales

- Pour les constructions existantes destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les constructions neuves à destination d'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
 - o Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
 - o L'inclinaison des toitures des constructions principales et des annexes supérieures ou égales à 40 m² d'emprise au sol, doit être au minimum de 40°.
 - o L'inclinaison des toitures des annexes inférieures à 40m² d'emprise au sol est libre.
 - o L'inclinaison des toitures peut être inférieure en cas d'un nombre de pans supérieur à 2 unités sur un même volume - avec un minimum de 35°.
 - o Les toitures devront être réalisées en ardoise, tuiles ou zinc (dans ce cas, l'aspect brillant devra être limité).
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les autres constructions :
 - o Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
 - o Un habillage qualitatif devra être mis en place pour les éléments et locaux techniques.

b) Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition :
 - o d'être enchâssées dans un ou des volumes couverts à une ou deux pentes,
 - o et de représenter au maximum une emprise au sol de 50 m²,

- o et que l'emprise au sol du volume en toiture-terrasse soit inférieure à l'emprise au sol de la construction à pente dans laquelle il est enchâssé.

Dans le cas où le volume en toiture-terrasse est enchâssé dans plusieurs constructions, le volume de la construction ayant la plus grande emprise au sol est pris comme référence.

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Pour une meilleure intégration, les panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur le bâtiment principal à vocation d'habitation doivent respecter une harmonie dans leur positionnement avec la toiture et la façade. Ils seront de préférence :
 - o en pose encastrée ou en applique sur la toiture
 - o positionnés au sol ;
 - o installés sur une toiture annexe (existante ou créée),
 - o conçus comme un élément architectural distinct, à l'intérieur de l'îlot (marquise, pergola, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin, ... existant ou à créer).

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
 - o d'un mur plein,
 - o d'un grillage,
 - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse, accompagné ou non d'une haie,
 - o d'une haie composée d'essences locales mélangées avec, à maxima, 2/3 d'essences caduques. Seules les haies de charmille peuvent ne pas être mélangées. Une liste d'essences végétales recommandée est fournie en annexe du présent règlement.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.
- Les murs de clôture existants présentant une qualité architecturale et urbaine relative, notamment, à leur caractère ancien ou au recours à des matériaux traditionnels sont à conserver, dans la mesure du possible. Ils peuvent, si nécessaire, être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment. Leur démolition partielle ou totale peut également être envisagée pour des motifs de sécurité des biens et des personnes.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures sur rue prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien démoli après sinistre ou pour des motifs de sécurité publique. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.

Article 1AUB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les cheminements et surfaces de stationnement doivent être de préférence réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.
- Des plantations d'arbres sont obligatoires dans les nouvelles opérations et les nouveaux aménagements à raison d'un arbre par tranche de 100m².
- Les arbres d'intérêt existants au sein des projets doivent être conservés autant que possible. En cas de suppression inévitable d'arbres, une replantation à surface équivalente doit être prévue sur le même terrain d'assiette. Les essences doivent être variées, et de préférence locales.

Article 1AUB6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o 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,

0 soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé.
Habitation	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 2 places de stationnement par logement et 1 place supplémentaire par 100 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé.
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. Autres : non réglementé

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article 1AUB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article 1AUB8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de

conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation — stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

La zone 1AUE correspond à des secteurs ouverts à l'urbanisation, dédiés au développement des activités économiques. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Elle comprend un secteur, 1AUEa, correspondant à des espaces dont l'aménagement n'est pas soumis à opération d'aménagement d'ensemble.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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 ou sauf s'il est lié à une activité autorisée dans la zone ;
- Les carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, sauf dans le secteur 1AUEa.
- En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous condition :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

- Les dépôts de matériaux à condition d'être associés, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone et à condition d'être masqués à la vue depuis les voies et emprises publiques.
- Les dépôts de véhicules désaffectés à condition d'être masqués à la vue depuis les voies et emprises publiques.
- Les décharges à condition d'être masqués à la vue depuis les voies et emprises publiques.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone.

Article 1AUE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUE3 : Volumétrie et implantation des constructions

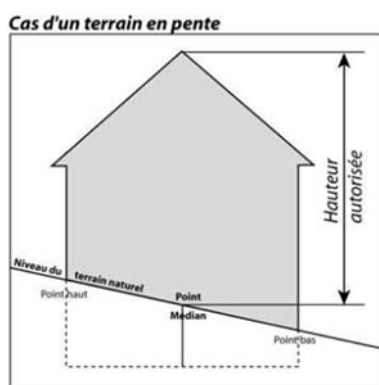
3.1 Emprise au sol des constructions

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

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dans le cas d'une marge de recul inscrite au document graphique

- Le long de la RD976, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le long de la RD31, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 25 mètres minimum, selon les cas, de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires :
 - o aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o ou aux réseaux d'intérêt public.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement, en respectant une distance minimum de 5 mètres.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Vis-à-vis des limites contigües avec une limite de zones UE ou 1AUE, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
 - o Cependant, les constructions peuvent être autorisées en limite séparative à condition que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 5 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² est libre.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article 1AUE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdits
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Des teintes moyennes à soutenues permettant une insertion discrète dans l'environnement sont à rechercher, telles que le gris-beige, le brun, le gris-vert, le rouge-brun, etc...
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.2 Caractéristiques des toitures

4.2.1 Dispositions générales

- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Un habillage qualitatif devra être mis en place pour les éléments et locaux techniques.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des clôtures

4.3.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
- Clôtures sur rue : les clôtures végétales, composées de haies mélangées d'essences rustiques et caduques locales, doivent être privilégiées.
- Des teintes moyennes à soutenues permettant une insertion discrète dans l'environnement sont à rechercher, telles que le gris-beige, le brun, le gris-vert, le rouge-brun etc...
- Les clôtures d'une même unité foncière devront être d'une seule teinte.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.

4.3.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Article 1AUE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La marge de recul prévue à l'article d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques doit être plantée d'arbres de haute tige ou de haies bocagères, à l'exception des espaces permettant la circulation et le stationnement.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- La plantation d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement est exigée.
- Les surfaces de stationnement devront, de préférence être réalisées dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUE6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o 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,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par logement et 1 place supplémentaire par 100 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : - Pour les constructions de moins de 200m² de surface de plancher : non réglementée - Pour les constructions de 200m² ou plus de surface de plancher : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins Hébergement hôtelier et touristique : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Entrepôt : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Bureau : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Centre de congrès et d'exposition : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m ² par logement.

	Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher. Autres : non réglementé

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article 1AUE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article 1AUE8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

La zone 1AUEQ est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, dédiée à l'accueil de certains équipements et constructions d'intérêt collectif, dans le prolongement de la zone UEQ, dédiée à la maison d'accueil spécialisée à Cigogné. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUEQ1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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 carrières ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous condition :

- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination de bureau, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :

o qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,

- o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
- o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
- o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article 1AUEQ2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUEQ3 : Volumétrie et implantation des constructions

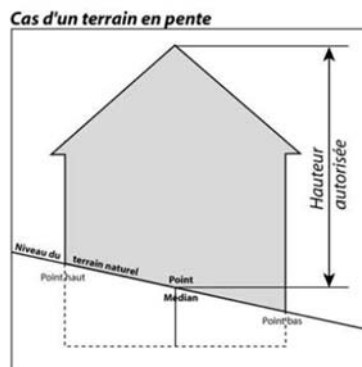
3.1 Emprise au sol des constructions

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

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions destinées au logement ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

3.3.2 Dispositions particulières

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la qualité de l'environnement urbain.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la

construction est sur l'alignement.

- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité de l'environnement urbain et paysager.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- La distance entre des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 1AUEQ4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdits
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.

4.2 Caractéristiques des toitures

- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent constituer un élément de la composition architecturale.

- Les châssis de toit doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

4.3 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.

Article 1AUEQ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les cheminements et surfaces de stationnement doivent être de préférence réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.

Article 1AUEQ6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o 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,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique.
- Dans le cas de stationnements aériens, leur regroupement pourra être imposé.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m ² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher. Autres : non réglementé

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article 1AUEQ7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article 1AUEQ8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

La zone 1AUH est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation située dans le hameau de la Rousselière, à la Croix-en-Touraine. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUH1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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 carrières ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous condition :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou

- o d'aménagement d'espace public,
- o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

Article 1AUH2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUH3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

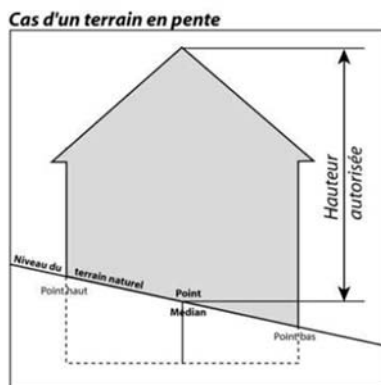
3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche d'une continuité visuelle depuis les voies et emprises publiques.
 - o En cas de constructions existantes implantées à l'alignement dans l'environnement bâti proche, il s'agira de retrouver cet alignement via une implantation à l'alignement de tout ou partie de la construction principale ou d'une annexe ou d'un mur ou muret.
 - o En cas de constructions existantes implantées en retrait dans l'environnement bâti proche, il s'agira de retrouver ce retrait via une implantation de tout ou partie de la construction principale ou d'une annexe selon un retrait similaire aux constructions voisines.
- Les constructions ou parties de construction doivent être édifiées dans une bande de profondeur de 35 mètres calculée perpendiculairement depuis l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Vis-à-vis des limites contiguës avec une limite de zone A ou N :
 - o Les constructions (annexes de moins de 10m² et piscines exclues) doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
 - o L'implantation des annexes, piscine comprise, est libre. En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur absolue de l'annexe doit être inférieure ou égale à 4m à l'égout du toit et/ou 6m au faitage.
- Dans les autres cas :
 - o Les constructions (annexes de moins de 10m² et piscines exclues) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait. En cas de retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
 - o Les constructions (annexes de moins de 10m² et piscines exclues) doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, en respectant un retrait équivalent à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
 - o L'implantation des annexes, piscine comprise, est libre. En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur absolue de l'annexe doit être inférieure ou égale à 4m à l'égout du toit et/ou 6m au faitage.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (calculée à l'acrotère ou faîtage) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre annexes n'est pas réglementée.
- La distance entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

Article 1AUH4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.
- Les constructions neuves devront respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes.
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdits
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements et des menuiseries

4.2.1 *Dispositions générales*

- Pour les travaux sur les constructions existantes :
 - o Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
 - o Les menuiseries doivent être dans un ton moyen et dans une teinte locale.
- Pour les extensions des constructions existantes : les percements et menuiseries devront s'harmoniser avec la construction existante.
- Pour les constructions nouvelles : non réglementé.

4.2.2 *Dispositions particulières*

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 *Dans la zone 1AUH*

a) *Dispositions générales*

- Pour les constructions existantes destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les constructions neuves destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
 - o Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
 - o L'inclinaison des toitures des constructions principales et des annexes supérieures ou égales à 40 m² d'emprise au sol, doit être au minimum de 40°.
 - o L'inclinaison des toitures des annexes inférieures à 40 m² d'emprise au sol est libre.
 - o L'inclinaison des toitures peut être inférieure en cas d'un nombre de pans supérieur à 2 unités sur un même volume - avec un minimum de 35°.
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encastés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les autres constructions :
 - o Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
 - o Un habillage qualitatif devra être mis en place pour les éléments et locaux techniques.

b) *Dispositions particulières*

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux et sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement bâti et paysager.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Pour une meilleure intégration, les panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur le bâtiment principal à vocation d'habitation doivent respecter une harmonie dans leur positionnement avec la toiture et la façade. Ils seront de préférence :
 - o en pose encastrée ou en applique sur la toiture
 - o positionnés au sol ;
 - o installés sur une toiture annexe (existante ou créée),
 - o conçus comme un élément architectural distinct, à l'intérieur de l'îlot (marquise, pergola, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin, ...existant ou à créer).

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
 - o d'un mur plein,
 - o d'un grillage,
 - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse accompagné ou non d'une haie,
 - o d'une haie composée d'essences locales mélangées avec, a maxima, 2/3 d'essences caduques. Seules les haies de charmille peuvent ne pas être mélangées. Une liste d'essences végétales recommandée est fournie en annexe du présent règlement.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.
- Les murs de clôture existants présentant une qualité architecturale et urbaine relative, notamment, à leur caractère ancien ou au recours à des matériaux traditionnels sont à conserver, dans la mesure du possible. Ils peuvent, si nécessaire, être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment. Leur démolition partielle ou totale peut également être envisagée pour des motifs de sécurité des biens et des personnes.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures sur rue prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien démoli après sinistre ou pour des motifs de sécurité publique. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.

Article 1AUH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUH

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les cheminements et surfaces de stationnement doivent être de préférence réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.
- Des plantations d'arbres sont obligatoires dans les nouvelles opérations et les nouveaux aménagements à raison d'un arbre par tranche de 100m².
- Les arbres d'intérêt existants au sein des projets doivent être conservés autant que possible. En cas de suppression inévitable d'arbres, une replantation à surface équivalente doit être prévue sur le même terrain d'assiette. Les essences doivent être variées, et de préférence locales.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUH6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- o 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,
- o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé.
Habitation	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 2 places de stationnement par logement et 1 place supplémentaire par 100 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Non réglementé.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé.
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. Autres : non réglementé
---	---

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article 1AUH7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article 1AUH8 : Desserte par les réseaux

1AUH

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

La zone 1AUP regroupe des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, situées dans le prolongement de la zone UP. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Elle comprend deux secteurs : 1AUPb et 1AUPc, correspondant aux espaces en prolongement des tissus contemporains à dominante résidentielle des bourgs (UPb) et des centres (UPc).

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 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.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous condition :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,

- o ou à des aménagements hydrauliques,
- o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.

Article 1AUP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- Dans le seul secteur 1AUPb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- Dans le seul secteur 1AUPc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

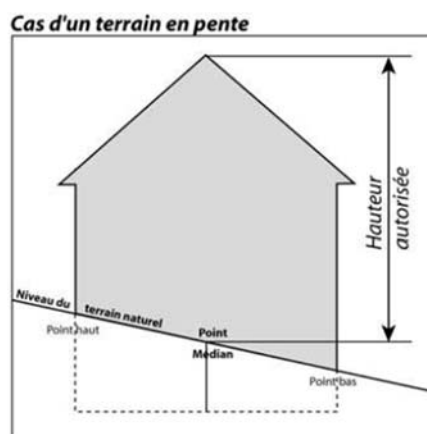
- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.

- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

- Dans le seul secteur 1AUPb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
- Dans le seul secteur 1AUPc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue au 3.3.1 est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et les piscines, l'implantation est libre.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - o les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
 - o les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions devront respecter une distance minimum de 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes, piscine comprise, est libre. En cas d'implantation sur la limite séparative, la hauteur absolue de l'annexe doit être inférieure ou égale à 4m à l'égout du toit et/ou 6m au faitage.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (calculée à l'acrotère ou faitage) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre annexes n'est pas réglementée.
- La distance entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

Article 1AUP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.
- Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel. afin de proposer la meilleure intégration possible dans l'environnement urbain et paysager.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant ayant le même usage.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements et des menuiseries

4.2.1 Dispositions générales

- Pour les travaux sur les constructions existantes :
 - o Le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
 - o Les menuiseries doivent être dans un ton moyen et dans une teinte locale.
- Pour les extensions des constructions existantes : les percements et menuiseries devront s'harmoniser avec la construction existante.
- Pour les constructions nouvelles : non réglementé.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dans la zone 1AUP

a) Dispositions générales

- Pour les constructions existantes destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encadrés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
- Pour les constructions neuves destinées à l'habitation (construction principale, annexes...) :
 - o L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
 - o Les châssis de toit seront en taille et en nombre limités, plus hauts que larges. Ils seront encadrés, de couleur sombre et sans volets formant saillie.
 - o En cas de toiture à pente(s), l'inclinaison des toitures des constructions principales et des annexes supérieures ou égales à 40 m² d'emprise au sol, doit être au minimum de 40°.
 - o L'inclinaison des toitures des annexes inférieures à 40m² d'emprise au sol est libre.
 - o L'inclinaison des toitures peut être inférieure en cas d'un nombre de pans supérieur à 2 unités sur un même volume - avec un minimum de 35°.
 - o Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux et sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement bâti et paysager.
- Pour les autres constructions :
 - o Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
 - o Un habillage qualitatif devra être mis en place pour les éléments et locaux techniques.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Pour une meilleure intégration, les panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur le bâtiment principal à vocation d'habitation doivent respecter une harmonie dans leur positionnement avec la toiture et la façade. Ils seront de préférence :
 - o en pose encadrée ou en applique sur la toiture
 - o positionnés au sol ;
 - o installés sur une toiture annexe (existante ou créée),
 - o conçus comme un élément architectural distinct, à l'intérieur de l'îlot (marquise, pergola, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin, ...existant ou à créer).

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
 - o d'un mur plein,
 - o d'un grillage,
 - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse, accompagné ou non d'une haie,
 - o d'une haie composée d'essences locales mélangées avec, a maxima, 2/3 d'essences caduques. Seules les haies de charmille peuvent ne pas être mélangées. Une liste d'essences végétales recommandée est fournie en annexe du présent règlement.
- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.
- Les murs de clôture existants présentant une qualité architecturale et urbaine relative, notamment, à leur caractère ancien ou au recours à des matériaux traditionnels sont à conserver, dans la mesure du possible. Ils peuvent, si nécessaire, être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment. Leur démolition partielle ou totale peut également être envisagée pour des motifs de sécurité des biens et des personnes.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures sur rue prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien démoli après sinistre ou pour des motifs de sécurité publique. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.

Article 1AUP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les cheminements et surfaces de stationnement doivent être de préférence réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre- pierre engazonné.
- Des plantations d'arbres sont obligatoires dans les nouvelles opérations et les nouveaux aménagements à raison d'un arbre par tranche de 100m².

- Les arbres d'intérêt existants au sein des projets doivent être conservés autant que possible. En cas de suppression inévitable d'arbres, une replantation à surface équivalente doit être prévue sur le même terrain d'assiette. Les essences doivent être variées, et de préférence locales.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Dans le seul secteur 1AUPb, au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts perméables.
- Dans le seul secteur 1AUPc, au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts perméables.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUP6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté au nombre de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o 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,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 2 places de stationnement par logement et 1 place supplémentaire par 100 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle : - Pour les constructions de 200m² de surface de plancher ou moins : non réglementé, - Dans les autres cas : l'espace de stationnement doit correspondre au besoin. Hébergement hôtelier et touristique : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Autres : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Commerce et activités de services	Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipements et réseaux

Article 1AUP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article 1AUP8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation — stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

La zone 2AU correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais ne disposant pas des capacités suffisantes en matière de voirie et de réseaux en périphérie.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 2AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Article 2AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Article 2AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Article 2AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

Article 2AU6 : Stationnement

Non réglementé

III) Equipement et réseaux**Article 2AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

Article 2AU8 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

TITRE IV : ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

Elle comprend deux secteurs : le secteur Ae, dédié aux activités équestres et le secteur Ap, correspondant aux espaces agricoles à forts enjeux paysagers.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone A (secteurs compris)

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Le long de l'autoroute, sont autorisés : les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute, y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés.

1.2.2 Dans la zone A, hors secteurs Ap et Ae, en complément du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations, aménagements et équipements strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production et qu'elle ait pour support l'exploitation.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production et qu'elle ait pour support l'exploitation.

- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique à condition
 - o que cette activité d'accueil touristique soit dans le prolongement de l'acte de production et qu'elle ait pour support l'exploitation.
 - o et qu'il ne s'agisse pas de constructions destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions destinées au logement à condition :
 - o qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
 - o qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation à laquelle elles sont liées, sauf contrainte sanitaire, technique ou de relief du terrain dûment justifiée.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - o qu'elle soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi avec un maximum de 100m² d'emprise au sol,
 - o et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
 - o et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - o d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 50m² d'emprise au sol,
 - o et d'être implantées (pour au moins un point de la construction) à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - o Au maximum, deux annexes (hors piscine et local technique de 10 m² d'emprise au sol maximum) pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.
- **Le changement de destination des constructions identifiées au document graphique à conditions :**
 - o qu'il ne compromette ni l'activité agricole ou forestière existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins) ;
 - o D'être situé à plus de 100m de tout bâtiment d'élevage
 - o qu'il se fasse au bénéfice des destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - o que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux primaires, d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum ;
 - o Et que la construction susceptible de changer de destination excède une emprise au sol de 50m².

Les extensions et annexes pour les bâtiments dont le changement de destination a été autorisé après la date d'approbation du PLUi (aux mêmes conditions que les autres annexes et extensions).

Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

- Les abris pour animaux non liés à l'exploitation agricole à condition :
 - o de ne compter qu'un abri par hectare (tranche entamée),
 - o et que l'emprise au sol de chaque abri n'excède pas 30m²,
 - o et d'être implantés à moins de 100 mètres de la construction d'habitation existante à la date

d'approbation du PLUi.

- Les installations de production d'énergie renouvelable à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. Afin de garantir ces objectifs qui visent en particulier à lutter contre l'artificialisation des sols, seules sont admises les installations de production d'énergie renouvelable à caractère professionnel relevant du régime des ICPE soumises à déclaration, à l'exclusion de celles qui relèvent des régimes de l'enregistrement et de l'autorisation.

1.2.3 Dans le secteur Ae, en complément du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités équestres.
 - o Concernant les constructions à destination d'habitation, en plus d'être liées aux activités équestres, elles doivent leur être nécessaires.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - o qu'elle soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi avec un maximum de 100m² d'emprise au sol,
 - o et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
 - o et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - o d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 50m²,
 - o et d'être implantées (pour au moins un point de la construction) à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - o Au maximum, deux annexes (hors piscine et local technique de 10 m² d'emprise au sol maximum) pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans la zone A, hors secteur Ae

- Non réglementée.

3.1.2 Dans le secteur Ae

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol maximum est fixée à 30% du terrain.

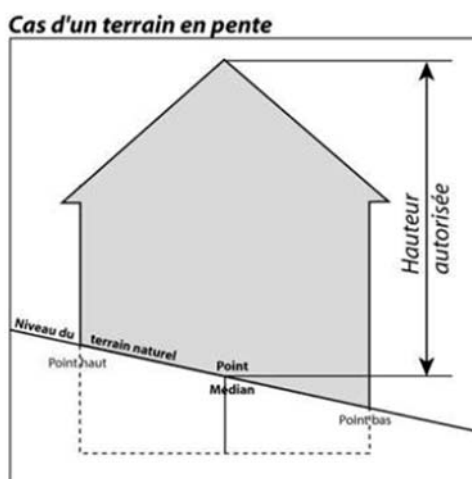
b) Dispositions particulières

- L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis, en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc....,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dispositions générales

a) Dans la zone A, hors secteur Ae

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

b) Dans le secteur Ae

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 9 m à l'acrotère au faîtage.
- La hauteur des locaux techniques des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes aux constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.2,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de l'autoroute A85, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le long des RD31, RD140, RD943, RD976, les constructions doivent respecter un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires :
 - o aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o ou aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - o ou aux réseaux d'intérêt public.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 10 mètres depuis l'alignement.
- Les autres constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50m² et des piscines est libre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Dans le cas de voies biaises ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

a) Dans la zone A, hors secteur Ae

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U, 1AU ou 2AU, les constructions principales devront être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 10 mètres minimum depuis ces limites. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- Dans les autres cas : les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

b) Dans le secteur Ae

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 mètres minimum. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes de moins d'une emprise au sol inférieure à 50m² est libre, sous réserve du respect de l'article 1.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées, sous réserve du respect de l'article 1 et :
 - o dans le respect des dispositions du 3.4.1,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.
 - o Et dans un souci de ne pas aggraver les nuisances pour les habitations existantes.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.

4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.2 Caractéristiques des façades

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'aspect brillant est interdit.
- Pour les annexes d'au moins 20 m² d'emprise au sol et les extensions associées aux habitations existantes sont à rechercher : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante et une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

4.3 Caractéristiques des percements et des menuiseries

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour les annexes d'au moins 20 m² d'emprise au sol et les extensions associées aux habitations existantes sont à rechercher : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante et une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

4.4 Caractéristiques des toitures

- Une distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats et sombres est à privilégier.
- Pour les annexes d'au moins 20 m² d'emprise au sol et les extensions associées aux habitations existantes sont à rechercher : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante et une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.
- Pour une meilleure intégration, les panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur le bâtiment principal à vocation d'habitation doivent respecter une harmonie dans leur positionnement avec la toiture et la façade. Ils seront de préférence :
 - o en pose encastrée ou en applique sur la toiture
 - o positionnés au sol ;
 - o installés sur une toiture annexe (existante ou créée),
 - o conçus comme un élément architectural distinct, à l'intérieur de l'îlot (marquise, pergola, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin, ...existant ou à créer).

4.5 Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.
- Les murs de clôture existants présentant une qualité architecturale et urbaine relative, notamment, à leur caractère ancien ou au recours à des matériaux traditionnels sont à conserver, dans la mesure du possible. Ils peuvent, si nécessaire, être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Leur démolition partielle ou totale peut également être envisagée pour des motifs de sécurité des biens et des personnes.

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions à destination d'exploitation agricole.

Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures sur rue prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien démoli après sinistre ou pour des motifs de sécurité publique. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.

Règles particulières applicables en secteur Ap :

- Les clôtures lorsqu'elles sont mises en œuvre, doivent être composées d'un grillage souple à larges mailles sur poteaux bois et sans soubassement ;
- Les murs existants peuvent être conservés et recomposés à l'identique.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions établies en bordure des rivières, cours d'eau, canaux devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
 - o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - o annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

5.2 Traitement des espaces libres

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

Article A6 : Stationnement

Les normes suivantes s'appliquent :

Construction à usage d'habitation	
	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher jusqu'à 3 places de stationnement par unité de logement.

III) Equipements et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf. 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Article A8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation — stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

TITRE V : ZONE NATURELLE

La zone N regroupe de secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ; de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 6 secteurs :

- o Na, dédié aux activités aériennes,
- o Nc, correspondant aux secteurs de châteaux à vocation touristique,
- o Neq, destiné à des activités d'hébergement et / ou de certains équipements,
- o Ngv, spécifique à l'accueil des gens du voyage,
- o Nj, associé à des jardins familiaux,
- o et NI, regroupant des secteurs à vocation de sport, de tourisme ou de loisirs.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone N

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à l'exploitation agricole ou forestière,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Le long de l'autoroute, sont autorisés : les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute, y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,

- o et de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - o qu'elle soit inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi avec un maximum de 100m² d'emprise au sol,
 - o et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
 - o et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - o d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 50m²,
 - o et d'être implantées (pour au moins un point de la construction) à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - o Au maximum, deux annexes (hors piscine et local technique de 10 m² d'emprise au sol maximum) pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.
- **Le changement de destination des constructions identifiées au document graphique à conditions :**
 - o qu'il ne compromette ni l'activité agricole ou forestière existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins) ;
 - o D'être situé à plus de 100m de tout bâtiment d'élevage
 - o qu'il se fasse au bénéfice des destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - o que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux primaires, d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum ;
 - o Et que la construction susceptible de changer de destination excède une emprise au sol de 50m².

Les extensions et annexes pour les bâtiments dont le changement de destination a été autorisé après la date d'approbation du PLUi (aux mêmes conditions que les autres annexes et extensions).

Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les abris pour animaux non liés à l'exploitation agricole à condition :
 - o de ne compter qu'un abri par hectare (tranche entamée),
 - o et que l'emprise au sol de chaque abri n'excède pas 30m²,
 - o et d'être implantés à moins de 100 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les installations de production d'énergie renouvelable à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

1.2.2 Dans la zone N, hors secteurs, en complément du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations, équipements et aménagements à condition qu'ils soient destinés à l'exploitation forestière.

1.2.3 Dans le secteur Na, en complément du 1.2.1

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés aux activités de l'aérodrome de Dierre ou qu'ils soient liés à la pratique de l'ULM.

1.2.4 Dans le secteur Nc, en complément du 1.2.1

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés aux activités touristiques et de loisirs en lien avec la valorisation et le fonctionnement des châteaux.

1.2.5 Dans le secteur Neq, en complément du 1.2.1

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou qu'il s'agisse de constructions destinées à l'hébergement.

1.2.6 Dans le secteur Ngv, en complément du 1.2.1

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés à des aires d'accueil des gens du voyage et / ou des terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage.

1.2.7 Dans le secteur Nj, en complément du 1.2.1

Sont autorisés :

- Les constructions liées à l'activité de jardins familiaux.

1.2.8 Dans le secteur Nl, en complément du 1.2.1

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés aux activités sportives ou touristiques et de loisirs et d'être en lien avec la valorisation du site.
 - o Concernant les constructions à destination d'habitation, en sus de la condition ci-dessus, elles doivent être nécessaires aux activités sportives ou touristiques et de loisirs.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans la zone N, hors secteurs

- Non réglementée.

3.1.2 Dans les secteurs Na, Nc, Neq, Ngv et Nj, en remplacement du 3.1.1

Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

- L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

3.1.3 Dans le secteur Nl, en remplacement du 3.1.1

Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

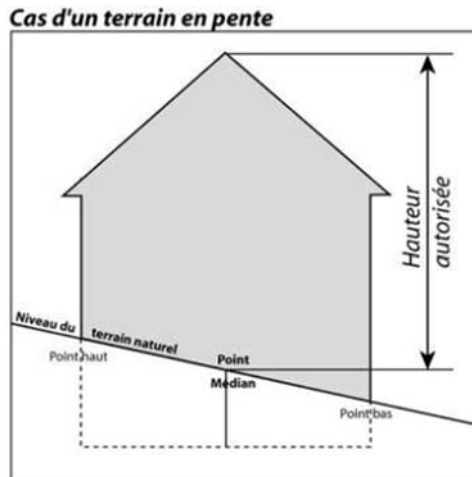
Dispositions particulières

- L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis, en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dans la zone N, hors secteurs

- Non réglementée.

3.2.3 Dans le secteur Na, en remplacement du 3.2.2

Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

3.2.3 Dans les secteurs Nc, Neq, Ngv, Nj et Nl, en remplacement du 3.2.2

a) Dispositions générales

- La hauteur des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs ne devra pas dépasser 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- Dans le secteur concerné par un filet de hauteur inscrit au document graphique, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres au faîtage
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de l'autoroute A85, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le long des RD31, RD140, RD943, RD976, les constructions doivent respecter un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires :
 - o aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o ou aux réseaux d'intérêt public.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.

b) Dispositions particulières

- Dans la commune de Chisseaux, le long de la voie communale n°2, dans le secteur NI, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement.
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et des piscines est libre, sous réserve du respect de l'article 1.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées sous réserve du respect de l'article 1 et :
 - o dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.
- Les annexes (d'une emprise au sol égale ou supérieure à 10m²) aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Dans le cas de voies biaisées ou courbes, l'alignement pourra être considéré dès lors qu'un angle de la construction est sur l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou plus, l'implantation devra être respectée par rapport à la voie d'accès.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et des piscines est libre, sous réserve du respect de l'article 1.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées sous réserve du respect de l'article 1 et :
 - o dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les périmètres de protection des abords de monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des règles particulières peuvent être imposées en plus ou nonobstant celles du présent PLUi. Il est notamment attendu une attention particulière aux matériaux (locaux et naturels) et aux couleurs.

4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.2 Caractéristiques des façades

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'aspect brillant est interdit.
- Pour les annexes d'au moins 20 m² d'emprise au sol et les extensions associées aux habitations existantes, sont à rechercher : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante et une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour les annexes d'au moins 20 m² d'emprise au sol et les extensions associées aux habitations existantes, sont à rechercher : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante et une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.

4.4 Caractéristiques des toitures

- Une distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats et sombres est à privilégier.
- Pour les annexes d'au moins 20 m² d'emprise au sol et les extensions associées aux habitations existantes, sont à rechercher : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante et une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager.
- Pour une meilleure intégration, les panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur le bâtiment principal à vocation d'habitation doivent respecter une harmonie dans leur positionnement avec la toiture et la façade. Ils seront de préférence :
 - o en pose encastrée ou en applique sur la toiture
 - o positionnés au sol ;
 - o installés sur une toiture annexe (existante ou créée),
 - o conçus comme un élément architectural distinct, à l'intérieur de l'îlot (marquise, pergola, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin, ...existant ou à créer).

4.5 Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter :
 - o de brise-vue en matière plastique (bâche, canisses, haies artificielles, lames en PVC, etc...),
 - o de plaques métalliques.
 - o ou de claustras bois.
- Les murs de clôture existants présentant une qualité architecturale et urbaine relative, notamment, à leur caractère ancien ou au recours à des matériaux traditionnels sont à conserver, dans la mesure du possible. Ils peuvent, si nécessaire, être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment. Leur démolition partielle ou totale peut également être envisagée pour des motifs de sécurité des biens et des personnes.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions à destination d'exploitation agricole.

Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures sur rue prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien démoli après sinistre ou pour des motifs de sécurité publique. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est conseillé de prendre attache de l'annexe au présent règlement sur la liste des essences végétales recommandées.

5.1 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions établies en bordure des rivières, cours d'eau, canaux devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
 - o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - o annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

5.2 Traitement des espaces libres

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

5.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.3.1 Dans la zone N, hors secteurs

- Non réglementée.

5.3.2 Dans les secteurs Nc, Neq, Nj et Nl

- Au 50% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.

Article N6 : Stationnement

Les normes suivantes s'appliquent :

Construction à usage d'habitation	- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et l'hébergement : au minimum, 1 place de stationnement par logement. - Pour les autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher jusqu'à 3 places de stationnement par unité de logement.
--	---

III) Equipements et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres. Ce seuil est fixé à 3,50 mètres en cas de voie à créer (cf. 7.1.2).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à usage public à créer en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Article N8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

TITRE VI : ANNEXES