

Commune de

# CHATEAU-LA-VALLIERE



## Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 25/01/2021  
approuvant les dispositions de mise à disposition du public de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Château-la-Vallière,  
Le Maire,

Dossier 20043724-CHATEAULAVALLIERE-801  
25/01/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
**02 41 51 98 39**

# TABLE DES MATIERES

|                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>LEXIQUE .....</b>                                                                                                                             | <b>4</b>  |
| <b>LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES .....</b>                                                                | <b>7</b>  |
| <b>1. PORTEE DU REGLEMENT .....</b>                                                                                                              | <b>7</b>  |
| 1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU .....                                                             | 7         |
| 1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....                                                                                                              | 8         |
| 1.3. ADAPTATIONS MINEURES .....                                                                                                                  | 9         |
| 1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE .....                                                                    | 9         |
| 1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS .....                                                                | 9         |
| 1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES .....                                                                                         | 9         |
| 1.7. ACCESSIBILITE POUR LES SERVICES DE SECOURS .....                                                                                            | 10        |
| <b>2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>                                                                      | <b>11</b> |
| 2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME) .....                                                                     | 11        |
| 2.2. ELEMENTS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) .....                                                                                  | 11        |
| 2.3. EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME) .....                                                                                | 12        |
| 2.4. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....                                                             | 12        |
| 2.5. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME) .....                                            | 13        |
| 2.6. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES AU TITRE DE L'ARTICLE<br>R 151-31 DU CODE DE L'URBANISME.....           | 13        |
| 2.7. ZONE DE VOISINAGE D'INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT TERRESTRE.....                                                                              | 13        |
| <b>3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL .....</b>                                                                        | <b>14</b> |
| 3.1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE .....                                                                                                         | 14        |
| 3.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES .....                                                                  | 14        |
| <b>4. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME ..</b>                                                                | <b>15</b> |
| <b>5. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES .....</b>                                                                       | <b>18</b> |
| 5.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION .....                                                                             | 18        |
| 5.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES .....                                                                                                           | 19        |
| <b>6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS .....</b>                                                                       | <b>20</b> |
| <b>7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES<br/>TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION .....</b> | <b>21</b> |
| <b>LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES</b>                                                               | <b>22</b> |

|                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. LA ZONE UA .....</b>                                                                     | <b>22</b>  |
| 1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....    | 22         |
| 1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... | 25         |
| 1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                   | 31         |
| <b>2. LA ZONE UB .....</b>                                                                     | <b>33</b>  |
| 2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....    | 33         |
| 2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... | 36         |
| 2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                   | 41         |
| <b>3. LA ZONE UC .....</b>                                                                     | <b>43</b>  |
| 3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....    | 43         |
| 3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... | 46         |
| 3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                   | 50         |
| <b>4. LA ZONE UE .....</b>                                                                     | <b>52</b>  |
| 4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....    | 52         |
| 4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... | 55         |
| 4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                   | 59         |
| <b>5. LA ZONE UY .....</b>                                                                     | <b>61</b>  |
| 5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....    | 61         |
| 5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... | 64         |
| 5.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                   | 67         |
| <b>6. LA ZONE 1AU .....</b>                                                                    | <b>70</b>  |
| 6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....    | 70         |
| 6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... | 73         |
| 6.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                   | 78         |
| <b>7. LA ZONE 2AU .....</b>                                                                    | <b>80</b>  |
| 7.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....    | 80         |
| 7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... | 82         |
| 7.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                   | 82         |
| <b>8. LA ZONE A.....</b>                                                                       | <b>83</b>  |
| 8.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....    | 83         |
| 8.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... | 87         |
| 8.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                   | 91         |
| <b>9. LA ZONE N.....</b>                                                                       | <b>94</b>  |
| 9.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....    | 94         |
| 9.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... | 99         |
| 9.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                   | 104        |
| <b>10. ANNEXES PLANTATION .....</b>                                                            | <b>106</b> |
| <b>11. ANNEXES CLES TRIANGLES OU POLYCOISE.....</b>                                            | <b>107</b> |

## LEXIQUE

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

■ **ALIGNEMENT :**

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

■ **ACCES**

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

■ **ACROTERE**

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

■ **ANNEXES :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, piscines, abris de jardin, *etc.*). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

■ **BARDAGE**

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

■ **BÂTIMENT EXISTANT**

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

■ **DESTINATIONS DES LOCAUX :**

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

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

■ **CONSTRUCTION :**

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

■ **CONSTRUCTION EXISTANTE :**

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

■ **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

**■ EMPRISE AU SOL :**

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

**■ EMPRISE PUBLIQUE :**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

**■ ESPACE LIBRE :**

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

**■ EXHAUSSEMENT DE SOL**

Elévation du sol par remblai

**■ EXTENSION :**

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

**■ FAÇADE**

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

**■ FAITAGE :**

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

**■ GABARIT :**

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

**■ HAUTEUR :**

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

**■ LIMITE SEPARATIVE :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise privée à usage public (exemple : les chemins ruraux) ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique ;

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**REHABILITATION**

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

**TERRAIN :**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

**VOIES PUBLIQUES :**

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

# LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

## 1. PORTEE DU REGLEMENT

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

### 1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

#### 1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

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

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

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

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

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

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

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

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

## 1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

### **1.3.ADAPTATIONS MINEURES**

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

#### **1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an**

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

#### **1.3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

#### **1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées**

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

#### **1.3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur**

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

### **1.4.RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE**

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

### **1.5.RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS**

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

### **1.6.DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES**

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

### **1.7. ACCESSIBILITE POUR LES SERVICES DE SECOURS**

En respect de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, la voirie doit présenter des caractéristiques appropriées permettant l'accès des engins de lutte contre l'incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. A ce titre les bâtiments doivent répondre aux réglementations les concernant :

- Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des incendies dans les bâtiments d'habitation ;
- Règlement de Sécurité contre l'incendie relatif aux Etablissement Recevant du Public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié ;
- Code du travail pour les établissements recevant des travailleurs ;
- Code de l'Environnement pour les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (articles L.511-1 et suivants).

Afin de faciliter l'intervention rapide des secours, il convient que les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs-pompiers (barrières, portiques, etc.) soient munis d'un dispositif de condamnation déverrouillable par polycoise ou clé triangle (cf. annexe du présent règlement).

## 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

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

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

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

*Les éléments identifiés au titre du L151-19 sont spécifiquement localisés sur le règlement graphique (plans 1/2, 2/2).*

### 2.2.ELEMENTS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

- nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général
- motifs agricoles : ouvertures d'accès ou regroupement de parcelles agricoles

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

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après déclaration préalable auprès du Maire :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales à moins de 300 mètres du point le plus proche de la haie initiale.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

La disposition suivante ne concerne pas les éléments linéaires ou ponctuels identifiés dans le règlement graphique. Ils ne concernent que les éléments surfaciques : aucune nouvelle construction n'est autorisée sur l'espace identifié au titre de l'article du L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de son intérêt écologique ou paysager sur les documents graphiques du règlement.

*Les éléments identifiés au titre du L151-23 sont spécifiquement localisés sur le règlement graphique (plans 1/2, 2/2).*

### **2.3.EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)**

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

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

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

*La commune n'a pas d'emplacement réserver sur le présent document d'urbanisme.*

### **2.4.SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

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

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

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- emprise au sol du bâtiment existant supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

*La commune n'a pas de changement de destination sur le présent document d'urbanisme.*

## **2.6. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES AU TITRE DE L'ARTICLE R 151-31 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans une bande de 100 mètres autour de l'ouvrages de traitement des eaux usées sont interdits :

- les constructions à destination de logements ou d'activités comprenant un logement de fonction ou de gardiennage ;
- tout établissement recevant du public.

## **2.7. ZONE DE VOISINAGE D'INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT TERRESTRE**

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD959, les constructions sont soumises à une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futures constructions doivent respecter. Les prescriptions sont définies par arrêté préfectoral (cf. annexe 9).

### 3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

#### 3.1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

#### 3.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'alignement.

##### **Dispositions particulières**

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD ;
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;
- les bâtiments agricoles, l'implantation des éoliennes et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes ;
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales.

Les abords de la RD959 traversant le bourg communal, sur une marge de 100 mètres de part et d'autre de la voirie sont concernés par des prescriptions d'insonorisation définies par l'arrêté préfectoral en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Habitation :**

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

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

- **Commerce et activités de service :**

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

- ➔ Artisanat et commerce de détail : La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- ➔ Restauration : La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- ➔ Commerce de gros : La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- ➔ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- ➔ Hébergement hôtelier et touristique : La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- ➔ Cinéma : La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

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

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

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- ➔ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- ➔ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- ➔ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- ➔ Salles d'art et de spectacles : La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- ➔ Équipements sportifs : La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- ➔ Autres équipements recevant du public : La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**  
Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :
  - ➔ Industrie : La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
  - ➔ Entrepôt : La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
  - ➔ Bureau : La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
  - ➔ Centre de congrès et d'exposition : La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Exploitations agricoles ou forestières :**
  - ➔ Exploitation agricole : La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination comprend également la diversification liée à l'activité agricole de l'exploitation.
  - ➔ Exploitation forestière :  
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## 5. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES

### 5.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

#### 5.1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

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

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

- **pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et sans création de logements supplémentaires.

Lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

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

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

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

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

### 5.1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

## 5.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 5.2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

### 5.2.2. Règles quantitatives

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

- **Constructions à destination d'habitation**

| Sous-destinations de la construction                                                               | Nombre de places minimum requis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                                                                  | <p>1 place par logement en zone UA</p> <p>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement en zone UB et 1AU. Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.</p> <p>Toutefois, il est exigé une place supplémentaire pour l'équivalent de 3 logements dans la zone 1AU. Ces places supplémentaires peuvent être regroupées au sein de l'emprise foncière de la zone 1AU concernée.</p> <p>2 places par logement pour les changements de destinations recensés en zone A et N.</p> |
| <b>Règles spécifiques pour :</b><br>- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 1 place par logement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Pour les autres constructions :**

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

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

### 5.2.3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

| Destination ou sous-destination de la construction                 | Nombre de places minimum requis                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b><br>Uniquement habitat intermédiaire ou collectif | Superficie minimale de 1,75 m <sup>2</sup> par logement<br>Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m <sup>2</sup> pour 10 logements |
| <b>Bureaux et équipements publics</b>                              | Superficie minimale de 1,50m <sup>2</sup> pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                               |

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

## 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

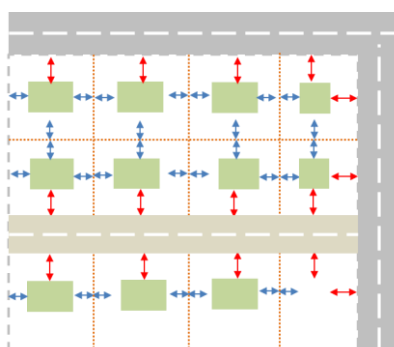
## 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

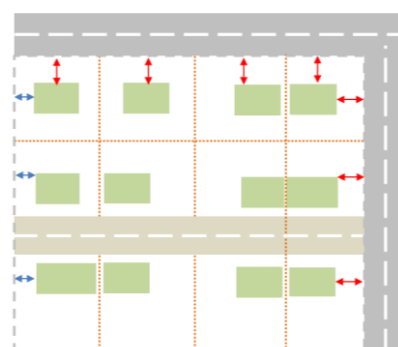
En conséquence, la totalité des règles du PLUi sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.



**Situation initiale**



**Application des règles  
par lot**



**Application des règles au  
terrain d'assiette du  
lotissement**

### Légende



Limite de l'unité foncière



Voies publiques



Marge de recul de X mètres par rapport  
aux limites séparatives



Marge de recul de X mètres par rapport  
aux voies publiques



Nouvelle voie créée



Nouvelle construction



Nouvelle division parcellaire

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

## 1. LA ZONE UA

**La zone UA correspond au centre-bourg ancien** caractérisé par des formes strictes d'implantation, une densité bâtie ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions et à la nature des matériaux de construction employés.

Cette zone est également caractérisée par une grande **mixité des fonctions** : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

**Rappel : la commune de Château-la-Vallière est soumise à un risque dû au retrait et gonflement des argiles. L'annexe 8 fait état des mesures de précaution à mettre en place pour toute construction édifiée sur un terrain soumis à ce risque.**

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

#### 1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

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

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus (sous forme de box accolés) de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'habitat léger de type mobil-home ;
- les dépôts inertes de véhicules non roulants ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

#### → **Artisanat, commerce de détail et d'entrepôt :**

Sont admises les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales nécessaire à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

#### → **Entrepôt :**

Sont admises les constructions et extensions de bâtiment à destination « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments à usage d'entrepôt est limitée à 200 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

### 1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

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

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » ou nécessaires à l'activité publique (micro crèche, maison de santé, ...), liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### **1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **→ Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### **→ Hauteur des constructions**

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables ou R+2), sans dépasser la hauteur des toitures des bâtiments avoisinants.

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

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de la façade. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction permettant ainsi que la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades.

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

- en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (abris de jardin, piscine...) ;
- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions en bon état déjà édifiées en retrait de l'alignement, elle peut s'aligner sur les constructions voisines existantes ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, le retrait d'une limite séparative pour tous types de constructions doit être de 3 mètres minimum.

Si les constructions sont implantées sur une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

### → **Dispositions particulières :**

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### → **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

## 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### → **Principes généraux**

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

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

<sup>1</sup>Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

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

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.

Les antennes paraboliques et climatiseurs doivent être installés, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

### → **Façades**

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

Les ouvertures réalisées sur les façades visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales, ni aux baies vitrées coulissantes.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Les éoliennes et climatiseurs doivent être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (le blanc pur, RAL 9010, est interdit) ;
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- les murs en moellons de pierre locale ;

### → **Toitures**

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

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et en harmonie avec la construction principale. L'usage de couleur criarde est interdit.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 35 et 45°. Un toit à une seule pente peut être autorisé :
  - o pour les extensions dont la façade la plus large est inférieure à 5 mètres et qui sont adossés à une autre construction ou ;
  - o pour les bâtiments dont la façade la plus large est inférieure à 3 mètres et qui sont implantés sur au moins une limite séparative.
- Les matériaux de toiture sont d'aspect ardoise naturelle, ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire (dans la forme et la taille) à l'ardoise naturelle, ou tuiles plates plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>. L'usage de couleur criarde est interdit ;
- Sont autorisées les tuiles grand format en cas de restauration ou d'extension d'un bâtiment déjà couvert par ce matériau ;
- Les panneaux photovoltaïques doivent être installés prioritairement sur un pan de toiture non visible à partir de l'espace public. Une installation visible depuis l'espace public est autorisée si des contraintes techniques le justifient. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.
- Autres cas spécifiques :
  - Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
  - Pour les constructions à usage d'équipements publics, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

### → **Lucarnes et châssis de toiture**

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

- Lucarnes :

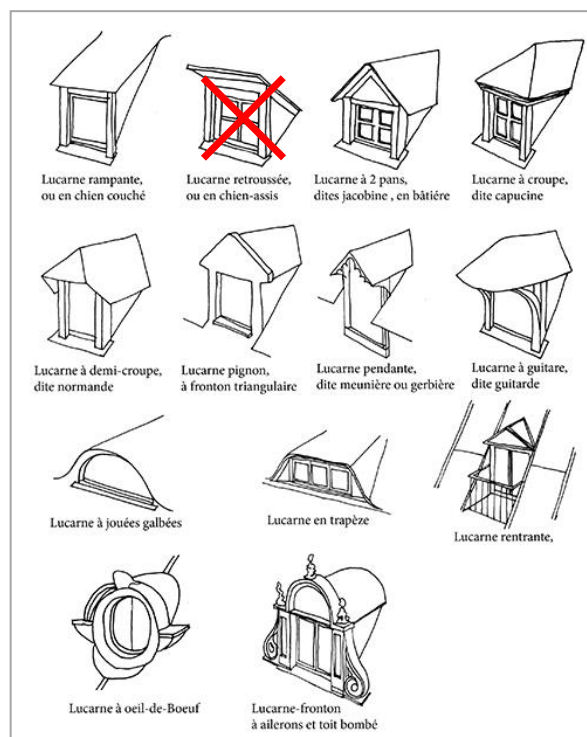
Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes retroussées (ou en chien assis) ne sont pas autorisées.

- Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.



## → **Clôtures**

### • Généralités

La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels, sans effet de relief. Le blanc pur, RAL 9010, est interdit.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à la suite du règlement écrit).

### • Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant. La construction d'un mur plein, autre que la réfection ou la construction d'un mur traditionnel, est limitée à 1,80 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2,20 mètres). Le mur plein de moins de 0,80 cm peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Les clôtures de type toile tissée ou composées de plaque-béton sont interdites.

### • Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsque la zone UA jouxte les zones N, A et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines de type plaque béton (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 mètres) ou panneaux pleins sont interdites dans ce cas.



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

Pas de dispositions réglementaires particulières

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

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

**→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

**1.2.4. Stationnement**

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

### 1.3.SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

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

##### → **Accès**

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

#### 1.3.2. Desserte par les réseaux

##### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### → **Eaux pluviales**

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

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

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

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

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

### → **Assainissement**

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

### → **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

## 2. LA ZONE UB

**La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg** où la forme urbaine est moins figée que dans la zone UA du centre-bourg historique.

Cette zone, bien que l'habitat y est très dominant, est caractérisée par une **certaine mixité des fonctions** : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable et d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

**Rappel : la commune de Château-la-Vallière est soumise à un risque dû au retrait et gonflement des argiles. L'annexe 8 fait état des mesures de précaution à mettre en place pour toute construction édifiée sur un terrain soumis à ce risque.**

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

#### 2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

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

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus (sous forme de box accolés) de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'habitat léger de type mobil-home ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

#### → **Artisanat et commerce de détail :**

Sont admises les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales nécessaire à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

#### → **Entrepôt :**

Sont admises les constructions et extensions de bâtiment à destination « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

### 2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

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

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » ou nécessaires à l'activité publique (micro crèche, maison de santé, ...), liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### → **Hauteur des constructions**

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables ou R+1).

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

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

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

**Dans la zone UB**, les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- à partir de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique ;
- à l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie).

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

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

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite.

Si les constructions sont implantées sur une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- de préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

**→ Dispositions particulières :**

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

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

**→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

**2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****→ Principes généraux**

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

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

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

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.

<sup>2</sup>Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les antennes paraboliques et climatiseurs doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

### → **Façades**

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

Les éoliennes et climatiseurs doivent être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (le blanc pur, RAL 9010, est interdit) ;
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- les murs en moellons de pierre locale.

### → **Toitures**

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

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et en harmonie avec la construction principale. L'usage de couleur criarde est interdit.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 35 et 45°. Un toit à une seule pente peut être autorisé :
  - pour les extensions dont la façade la plus large est inférieure à 5 mètres et qui sont adossés à une autre construction ou ;
  - pour les bâtiments dont la façade la plus large est inférieure à 3 mètres et qui sont implantés sur au moins une limite séparative.
- Les matériaux de toiture sont d'aspect ardoise naturelle, ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire (dans la forme et la taille) à l'ardoise naturelle, ou tuiles plates plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>. L'usage de couleur criarde est interdit ;
- Sont autorisées les tuiles grand format en cas de restauration ou d'extension d'un bâtiment déjà couvert par ce matériau ;
- Les panneaux photovoltaïques doivent être installés prioritairement sur un pan de toiture non visible à partir de l'espace public. Une installation visible depuis l'espace publique est autorisée si des contraintes techniques le justifient. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.

• Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'équipements publics, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.
- d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

→ **Lucarnes et châssis de toiture**

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

• Lucarnes :

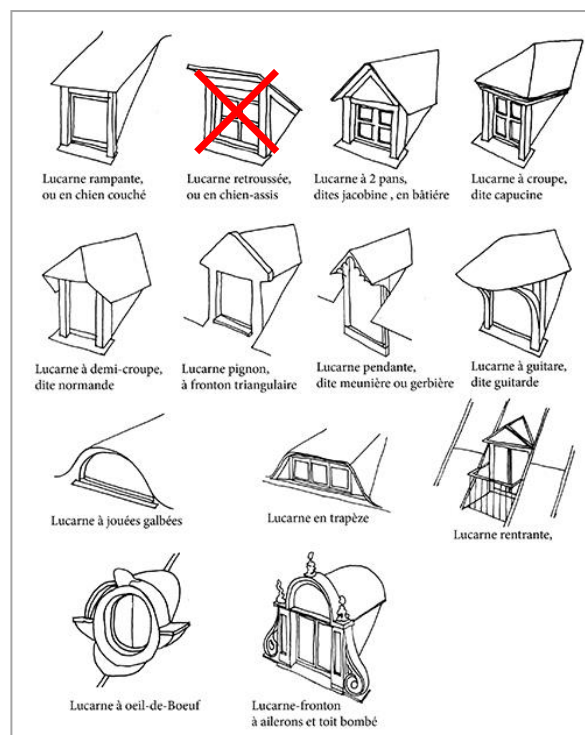
Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes retroussées (ou en chien assis) ne sont pas autorisées.

• Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.



→ **Clôtures**

• Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels, sans effet de relief. Le blanc pur, RAL 9010, est interdit.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à la suite du règlement écrit).

• Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. La construction d'un mur plein est limitée à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2,20 mètres). Le mur plein de moins de 0,80 mètre peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Les clôtures de type toile tissée ou composées de plaque-béton sont interdites.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

Lorsque la zone UB jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



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

Pas de dispositions réglementaires particulières

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

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

2.2.4. Stationnement

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

## 2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### → **Desserte**

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

#### → **Accès**

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 2.3.2. Desserte par les réseaux

#### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### → **Eaux pluviales**

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

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

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

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

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

### → **Assainissement**

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

### → **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

### 3. LA ZONE UC

**La zone UC correspond au pôle d'activités tertiaires des Enseignes** situé à l'entrée est de l'agglomération.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable et d'assainissement) nécessaires à son urbanisation.

**Rappel : la commune de Château-la-Vallière est soumise à un risque dû au retrait et gonflement des argiles. L'annexe 8 fait état des mesures de précaution à mettre en place pour toute construction édifiée sur un terrain soumis à ce risque.**

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

##### 3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

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

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

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

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

#### → **Logement**

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

Les constructions à usage d'habitations sont admises dès lors qu'à minima 2/3 de la largeur d'une de ses façades est accolée à la construction existante à vocation d'activité économique. Les constructions autorisées à usage d'habitations peuvent l'être au sein même de l'emprise du bâtiment d'activité sous réserve que l'activité économique le permette.

### 3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » ou nécessaires à l'activité publique (micro crèche, maison de santé, ...), liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la surface de l'unité foncière.

#### → **Hauteur des constructions**

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

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

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

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe de l'avenue du Général De Gaulle ; cette disposition ne s'applique pas aux parkings et aux stations-services.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des autres voies ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

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

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions et extensions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### → **Dispositions particulières :**

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### → **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 mètres.

### 3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### → **Principes généraux**

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

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

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

Les stockages d'emballages, rebuts, les citernes de combustibles non enterrées, transformateurs, boîtes à lettres, compteurs, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies communes. Si la configuration du parcellaire concerné ne le permet pas, ces équipements techniques devront être masqués ou dissimulés par des éléments d'agrément permanent (exemples : haies à feuillages persistants).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.

Les antennes paraboliques et climatiseurs doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faîtage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

<sup>3</sup>Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

### → Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Conçue en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, elle ne doit pas concerner plus d'un sixième de la façade.

### → Façades

Toutes les façades doivent être conçues pour présenter une unité d'aspect en traitant avec le même soin la façade principale et les autres façades.

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

La teinte des enduits doit être semblable à celle des enduits traditionnels à la chaux.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie du bâtiment : pour les bâtiments de grand volume la teinte des bardages devra être foncée afin d'alléger les volumes (gris foncé, bleu foncé, brun), alors que pour les petits bâtiments des teintes plus claires pourront être utilisées (gris clair, beige). Cependant, les teintes correspondant à l'identité visuelle de l'entreprise sont autorisées. L'usage de la couleur blanc pur est interdit.

### → Toitures

Pas de dispositions réglementaires particulières.

### → Clôtures

#### • Généralités

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

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

En cas de mitoyenneté de lots, la préexistence d'une clôture installée sur la limite de lot par une entreprise voisine décharge le nouvel arrivant de cette obligation pour ce qui est de la partie mitoyenne. Conformément aux dispositions des articles 660 et suivants du code civil, le nouvel arrivant sera redevable de la moitié en valeur de la clôture mitoyenne, et participera, à part égale avec son voisin, aux frais d'entretien de ladite clôture.

Lorsque la zone UC jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



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

Pas de dispositions réglementaires particulières

**3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions****→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées. L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Un traitement paysager en façade sur l'avenue du Général De Gaulle (ex : espace enherbé avec plantations d'arbres d'alignement) doit être réalisé sur une profondeur minimale de 3 mètres

**→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

**3.2.4. Stationnement**

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

### 3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

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

##### → **Accès**

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Pour des raisons de sécurité, la création de nouvel accès automobile sur l'avenue du Général De Gaulle est interdite.

##### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

#### 3.3.2. Desserte par les réseaux

##### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

##### → **Eaux pluviales**

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

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

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

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

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

### → **Assainissement**

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

### → **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

## 4. LA ZONE UE

**La zone UE correspond à l'ensemble d'équipements publics** (groupe scolaire, collège, gymnase, cimetière, ...) localisés en rive sud de l'avenue du Général De Gaulle et de la rue du Dessus des Vallées.

Cette zone est partiellement desservie par le réseau collectif d'assainissement.

**Rappel : la commune de Château-la-Vallière est soumise à un risque dû au retrait et gonflement des argiles. L'annexe 8 fait état des mesures de précaution à mettre en place pour toute construction édifiée sur un terrain soumis à ce risque.**

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

#### 4.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

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

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

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

#### 4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

#### → **Hauteur des constructions**

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Pas de dispositions réglementaires particulières.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

- Pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des autres voies ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

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

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions et extensions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**→ Dispositions particulières :**

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

**→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 mètres.

**4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****→ Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011<sup>4</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

Les stockages d'emballages, rebuts, les citernes de combustibles non enterrées, transformateurs, boîtes à lettres, compteurs, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des

<sup>4</sup>Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

voies communes. Si la configuration du parcellaire concerné ne le permet pas, ces équipements techniques devront être masqués ou dissimulés par des éléments d'agrément permanent (exemples : haies à feuillages persistants).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.

Les antennes paraboliques et climatiseurs doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

## → **Façades**

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Pas de dispositions réglementaires particulières.

- Pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Toutes les façades doivent être conçues pour présenter une unité d'aspect en traitant avec le même soin la façade principale et les autres façades.

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

La teinte des enduits doit être semblable à celle des enduits traditionnels à la chaux.

D'une manière générale, une bonne composition des façades doit être recherchée par la sobriété des matériaux, l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés. En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres et foncées, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs et matériaux peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment.

## → **Toitures**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## → **Clôtures**

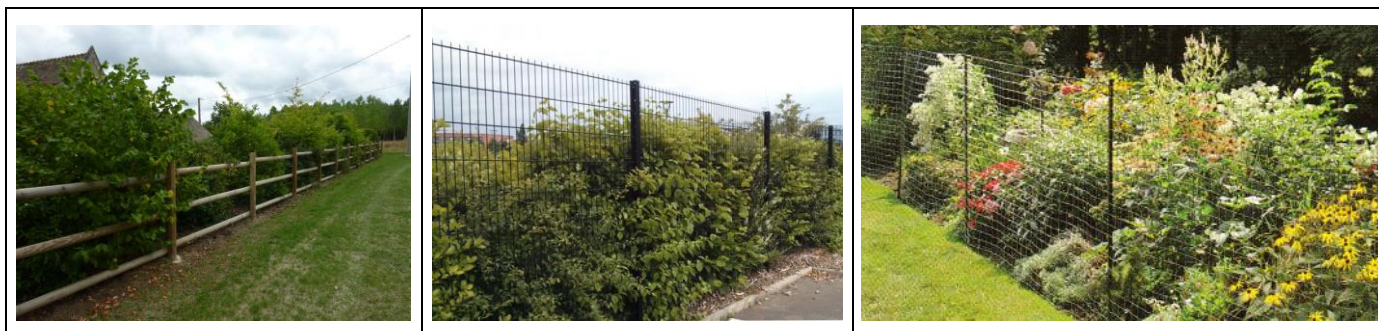
### • Généralités

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

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

Lorsque la zone UE jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



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

Pas de dispositions réglementaires particulières

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

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

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées. L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

##### → **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

#### 4.2.4. Stationnement

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

### 4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

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

##### → **Accès**

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

##### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

#### 4.3.2. Desserte par les réseaux

##### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

##### → **Eaux pluviales**

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

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

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

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

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

### → **Assainissement**

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

### → **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

## 5. LA ZONE UY

**La zone UY correspond à la zone artisanale et industrielle de Monplaisir**, située en entrée ouest de l'agglomération, **ainsi qu'aux pôles d'activités de l'agglomération** localisés notamment au niveau de la rue Charles POITTE.

**La zone artisanale et industrielle de Monplaisir** est bordée par la RD 766, voie classée à grande circulation. Un **secteur particulier** est ainsi créé (**UYa**) pour définir des dispositions particulières en matière de desserte des terrains.

**Rappel : la commune de Château-la-Vallière est soumise à un risque dû au retrait et gonflement des argiles. L'annexe 8 fait état des mesures de précaution à mettre en place pour toute construction édifiée sur un terrain soumis à ce risque.**

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

#### 5.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

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

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

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

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

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

Les constructions à usage d'habitations sont admises dès lors qu'à minima 2/3 de la largeur d'une de ses façades est accolée à la construction existante ou à venir à vocation d'activité économique. Les constructions autorisées à usage d'habitations peuvent l'être au sein même de l'emprise du bâtiment d'activité sous réserve que l'activité économique le permette.

### 5.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la surface de la parcelle.

#### → **Hauteur des constructions**

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

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

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

**Dans le secteur UYa** les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 25 mètres de la RD 766 et de 10 mètres de l'alignement des autres voies.

**Dans le reste de la zone UY**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement de l'avenue du Général De Gaulle et de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

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

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions et extensions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### → **Dispositions particulières :**

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### → **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 mètres.

### 5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### → **Principes généraux**

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

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011<sup>5</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

Les stockages d'emballages, rebuts, les citernes de combustibles non enterrées, transformateurs, boîtes à lettres, compteurs, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies communes. Si la configuration du parcellaire concerné ne le permet pas, ces équipements techniques devront être masqués ou dissimulés par des éléments d'agrément permanent (exemples : haies à feuillages persistants).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.

Les antennes paraboliques et climatiseurs doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

---

<sup>5</sup> Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

### → Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Conçue en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, elle ne doit pas concerner plus d'un sixième de la façade.

### → Façades

Toutes les façades dressées vers la RD 766 ou l'avenue du Général de Gaulle doivent être traitées avec soin. Elles devront par leur forme et leur composition assurer une qualité à l'ensemble de la zone.

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

**Dans le secteur UYa**, les tonalités des façades seront choisies dans une gamme facilitant l'intégration dans l'environnement végétal.

**Dans l'ensemble du secteur UY**, les tonalités claires (blanc, blanc cassé, beige clair, gris clair) sont interdites sauf si le parti architectural le justifie.

L'utilisation de plusieurs couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment. Les couleurs vives ne peuvent être acceptées que ponctuellement dans le traitement des menuiseries, angles, parties d'acrotères, enseignes ...

### → Toitures

Les toitures classiques à deux ou quatre pans sont interdites ; elles devront être les plus discrètes possibles. Les toitures apparentes doivent être de teinte gris foncé ou gris ardoise.

### → Clôtures

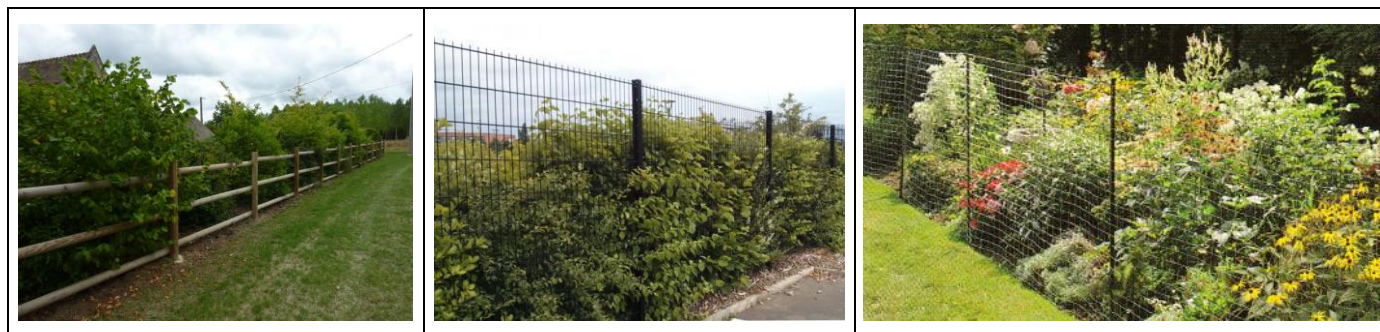
#### • Généralités

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

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

Lorsque la zone UY jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



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

Pas de dispositions réglementaires particulières

**5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions****→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

**Dans le secteur UYa** les principes de traitement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un minimum de 3 arbres tiges pour 2 places de stationnement de poids lourds et d'un arbre tige pour 3 places de stationnement pour véhicules légers. Les clôtures devront être doublées de haies composées d'essences locales ornementales.

**→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

**5.2.4. Stationnement**

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

**5.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****5.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées****→ Desserte**

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

**→ Accès**

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Pour des raisons de sécurité, la création de nouvel accès automobile sur l'avenue du Général De Gaulle est interdite.

### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

## 5.3.2. Desserte par les réseaux

### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### → **Eaux pluviales**

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

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

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

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

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

### → **Assainissement**

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

### → **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

## 6. LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone est essentiellement dédiée à de l'habitat. Toutefois, elle comporte un secteur spécifique à **vocation d'équipements et d'activités économiques** (1AUc) dans la poursuite de la ZAC de la Loge.

**Rappel : la commune de Château-la-Vallière est soumise à un risque dû au retrait et gonflement des argiles. L'annexe 8 fait état des mesures de précaution à mettre en place pour toute construction édifiée sur un terrain soumis à ce risque.**

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

#### 6.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

**Dans les secteurs 1AUa et 1AUe**, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

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

**Dans le secteur 1AUC**, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

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

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

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations doivent pouvoir se réaliser par phase sans compromettre le respect de la finalité recherchée de l'opération d'ensemble.

**Dans le secteur 1AUa** sont admises les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Spécifiquement à la zone 1AUa, sont autorisés les autres équipements recevant du public dès lors que le stationnement est intégré à la parcelle afin de ne pas « engorger » les voies publiques.

**Dans le secteur 1AUC et 1AUe**, sont admises :

- Les constructions à usage d'habitations sont admises pour celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés sur la zone.
- Les constructions à usage d'habitations sont admises dès lors qu'à minima 2/3 de la largeur d'une de ses façades est accolée à la construction existante à vocation d'activité économique. Les constructions autorisées à usage d'habitations peuvent l'être au sein même de l'emprise du bâtiment d'activité sous réserve que l'activité économique le permette.

La zone 1AUa de la Fossetière est ouverte à l'urbanisation sous conditions. Se référer à l'OAP de la zone.

### 6.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

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

### 6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

**Dans le secteur 1AUa**, pas de dispositions réglementaires particulières.

**Dans le secteur 1AUc**, pas de dispositions réglementaires particulières

**Dans le secteur 1AUe**, pas de dispositions réglementaires particulières

#### → **Hauteur des constructions**

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

#### **Dans le secteur 1AUa :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables ou R+2).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

#### **Dans le secteur 1AUc :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

#### **Dans le secteur 1AUe :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 3 niveaux.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

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

**Dans le secteur 1AUa**, les constructions peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de la façade ;
- avec un recul minimal de 3 mètres de la limite d'emprise publique.

**Dans le secteur 1AUe**, les constructions et annexes doivent être implantées avec un recul de 20 mètres minimum.

**Dans le secteur 1AUc**, les constructions doivent être avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

**→ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur **1AUa et 1AUc**, les constructions peuvent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- avec un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis de toutes limites séparatives.

Si les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- de préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

**→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Dans le secteur **1AUc**, entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 mètres.

## 6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### → **Principes généraux**

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

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

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

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

### → **Façades**

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

L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) est interdite.

<sup>6</sup>Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

## → **Toitures**

Le secteur 1AUe n'est pas concerné par les dispositions concernant les toitures.

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

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat. L'usage de couleur criarde est interdit.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 35 et 45°. Un toit à une seule pente peut être autorisé :
  - pour les extensions dont la façade la plus large est inférieure à 5 mètres et qui sont adossés à une autre construction ou ;
  - pour les bâtiments dont la façade la plus large est inférieure à 3 mètres et qui sont implantés sur au moins une limite séparative.
- Les matériaux de toiture sont d'aspect ardoise naturelle, ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle, ou tuiles plates plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>. L'usage de couleur criarde est interdit ;

Sur les toitures terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

## → **Clôtures**

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels, sans effet de relief (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à la suite du règlement écrit).

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre. La construction d'un mur plein est limitée à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2,20 mètres). Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Les clôtures de type toile tissée ou composées de plaque-béton sont interdites.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

Lorsque la zone 1AUa, 1AUC ou 1AUe jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



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

Pas de dispositions réglementaires particulières

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

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

➔ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

### 6.2.4. Stationnement

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

### 6.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 6.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

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

##### → **Accès**

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

#### 6.3.2. Desserte par les réseaux

##### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

##### → **Eaux pluviales**

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

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

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

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

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

### → **Assainissement**

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

### → **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

## 7. LA ZONE 2AU

La **zone 2AU est un espace de réservé à un développement à long terme de la commune dans le cas d'une pression foncière nécessitant un nouveau développement de l'habitat.**

Cette zone est non constructible dans l'immédiat, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont explicitées dans l'OAP de la Fossetière.

**Rappel : la commune de Château-la-Vallière est soumise à un risque dû au retrait et gonflement des argiles. L'annexe 8 fait état des mesures de précaution à mettre en place pour toute construction édifiée sur un terrain soumis à ce risque.**

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

#### 7.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

**Dans les secteurs 2AU**, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus (sous forme de box accolés) de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'habitat léger de type mobil-home ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites sont admises à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations doivent pouvoir se réaliser par phase sans compromettre le respect de la finalité recherchée de l'opération d'ensemble.

#### 7.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Fossetière.

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

**Pour toutes les constructions et installations autorisées dans la zone, les dispositions applicables sont celles de la zone UB.**

### 7.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

**Pour toutes les constructions et installations autorisées dans la zone, les dispositions applicables sont celles de la zone UB.**

## 8. LA ZONE A

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou **économique des terres agricoles**.

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

- Ag : Aire de sédentarisation des gens du voyage.

**Rappel : la commune de Château-la-Vallière est soumise à un risque dû au retrait et gonflement des argiles. L'annexe 8 fait état des mesures de précaution à mettre en place pour toute construction édifiée sur un terrain soumis à ce risque.**

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

#### 8.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

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

L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite :

- dans les zones agricole et naturelle « strictes » ;
- dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique.

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Sont interdits dans la zone A et le secteur Ag**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

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

*Lorsque les constructions sont autorisées en zone A et dans les secteurs déclinés, elles doivent être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone A et l'exercice de l'activité existante.*

**Sont admis dans la zone A et le secteur Ag :**

- les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visant à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- les aménagements liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements liées aux constructions et équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- la diversification agricole concernant le prolongement de « acte de production » et ayant pour support l'exploitation (transformation, vente, ...) ;
- les bâtiments nécessaires aux CUMA agréées.

**Sont admis dans la zone A** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
  - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, éolienne, panneaux photovoltaïques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - ✓ en cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
  - ✓ les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni - les extensions des constructions liées à l'activité agricole (y compris la création de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - ✓ chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
  - ✓ l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées - les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas **20** mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme les unités de vente directe sous réserve que :
  - ✓ les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation agricole ;
  - ✓ le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.

**Dans le seul secteur Ag, sont admis :**

- le stationnement de caravanes dès lors qu'elles respectent un ratio de 3 caravanes et / ou camping-cars pour 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les annexes des constructions existantes à vocation d'habitation sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
  - le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - chaque annexe admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole.

**8.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

### 8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

##### **Dans la zone A :**

Les nouvelles constructions à usage d'habitations ne doivent pas dépasser une emprise supérieure à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes autorisées à l'habitation sont limitées à 2 annexes maximum à l'exclusion des piscines non couvertes et du matériel lié (couverture et local technique).

L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 30m<sup>2</sup>, à la date d'approbation du PLU. Le règlement ne s'applique pas aux piscines et au matériel lié (couverture et local technique).

L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 30m<sup>2</sup> pour des habitations de moins 100m<sup>2</sup> et à 30% pour les constructions existantes de plus de 100m<sup>2</sup>, à la date d'approbation du PLU.

#### → **Hauteur des constructions**

La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exercice d'une activité agricole (dont les bâtiments de CUMA), les locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...), les silos et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

Pour les constructions à usage d'habitations :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faitage. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables) ;
- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faitage.

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

Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.

La construction de tous types d'annexes à l'habitation principale situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.

Les autres constructions de type agricoles doivent être implantées à **10** mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes.

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

**→ Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul par rapport à la limite séparative la plus proche de :

- 5 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est au moins égale à 10 mètres ;
- 3 mètres dans les autres cas.

Ces dispositions ne concernent pas le secteur Ag.

**→ Dispositions particulières**

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

**→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Dans la zone A, les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).

### 8.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**→ Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.

Les antennes paraboliques et climatiseurs doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

### → **Façades**

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

Les éoliennes et climatiseurs doivent être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments avec des fondations :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (le blanc pur, RAL 9010, est interdit) ;
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- les murs en moellons de pierre locale.

Les constructions à vocation agricole ne sont pas concernées par les prescriptions ci-dessus.

### → **Toitures**

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis pour des constructions qui se distinguent par leur qualité architecturale (bois, zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### **Pour les constructions, annexes et extensions liées à une construction à vocation d'habitation :**

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et en harmonie avec la construction principale. L'usage de couleur criarde est interdit.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 35 et 45°. Un toit à une seule pente peut être autorisé :
  - pour les extensions dont la façade la plus large est inférieure à 5 mètres et qui sont adossés à une autre construction ou ;
  - pour les bâtiments dont la façade la plus large est inférieure à 3 mètres et qui sont implantés sur au moins une limite séparative.
- Les matériaux de toiture sont d'aspect ardoise naturelle, ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire (dans la forme et la taille) à l'ardoise naturelle, ou tuiles plates plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>. L'usage de couleur criarde est interdit ;
- Sont autorisées les tuiles grand format en cas de restauration ou d'extension d'un bâtiment déjà couvert par ce matériau ;
- Les panneaux photovoltaïques doivent être installés sur un pan de toiture non visible à partir de l'espace public. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'équipements publics, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.
- Pour les constructions d'activités agricoles ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

## → Clôtures

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les règles indiquées.

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

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

La préservation, la restauration, le prolongement ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée. Dans le cas de restauration ou de prolongement, la nouvelle construction doit être limitée à la hauteur maximale du mur existant et doit respecter son aspect à l'identique (teinte, texture et matériaux).

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

Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures pleines sont interdites (panneaux bois, murs pleins enduits supérieurs à 1,20 mètres).

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- d'une haie arborée ou arborescente, d'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- d'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations) ;
- d'un mur plein limité à 1,20 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2 mètres) ;
- d'un mur plein imité à 1,20 mètre surmonté d'une grille / grillage / traverses bois et doublé d'une haie.



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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

#### → **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

### 8.2.4. Stationnement

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

## 8.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 8.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### → **Desserte**

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

#### → **Accès**

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

**→ Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**→ Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

**8.3.2. Desserte par les réseaux****→ Eau potable**

A l'exception des bâtiments agricoles et des CUMA, le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

**→ Eaux pluviales**

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

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

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

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

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

**→ Assainissement**

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Réseaux divers**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## 9. LA ZONE N

La **zone N, dite zone naturelle et forestière**, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Sur la commune de Château-la-Vallière, la zone N « générique » correspond : aux massifs forestiers présentant un intérêt écologique et paysager, à la vallée du ruisseau de Chouzé ainsi qu'aux ensembles bâtis hors agglomération qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole.

Un secteur Nb est créé sur la partie Ouest de la voie ferrée compte tenu des similitudes du secteur avec la zone UB.

- Nb : secteur bâti à proximité de l'agglomération mais inscrit dans un milieu naturel. Il couvre le secteur habité entre l'ancienne voie ferrée et la Fare. Il ne s'agit pas d'un STECAL comme définit par l'Article L151-13 du Code de l'urbanisme puisque le secteur n'est pas ouvert à l'urbanisation mais seulement au renforcement de l'existant.

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

- Nc : secteur naturel occupé par le camping ;
- Ne : secteur naturel autorisant seulement les équipements sportifs et de loisirs (zone non aedificandi du fait du périmètre de protection du captage d'eau potable).
- Nf : secteur naturel occupé par l'ancienne voie ferrée ;
- Nl : secteur naturel occupé par des équipements sportifs et de loisirs.
- Ns : secteur naturel occupé par la station d'épuration

*L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).*

**Rappel : la commune de Château-la-Vallière est soumise à un risque dû au retrait et gonflement des argiles. L'annexe 8 fait état des mesures de précaution à mettre en place pour toute construction édifiée sur un terrain soumis à ce risque.**

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

#### 9.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

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

L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite :

- dans les zones agricole et naturelle « strictes » ;
- dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique.

**Sont interdits dans la zone N et les secteurs déclinés**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

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

*Lorsque les constructions sont autorisées en zone N et dans les secteurs déclinés, elles ne doivent pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone N et du secteur visé.*

**Sont admises dans la zone N et le secteur Nc**, les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment en habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité économique ;
- en cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'activité existante ;
- les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par secteur ;

**Sont admis dans la zone N :**

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos) ;
  - ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- les affouillements et exhaussements liées aux constructions et équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni (les extensions des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions) :
  - ✓ chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
  - ✓ l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées - les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.

**Sont admises dans le secteur Nb :**

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni (les extensions des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions) :
  - ✓ chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
  - ✓ l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées - les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière, à l'exclusion des piscines non couvertes et du matériel lié (couverture et local technique) ;
  - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- les constructions et installations à vocation de restauration ;
- les constructions et installations d'équipements sportifs et de loisirs.

**Sont admises dans le secteur Nc et NI** sous réserve qu'elles soient démontables et sans fondation artificialisant le sol en place :

- les constructions et installations à vocation de restauration ;
- l'activité de camping ou d'hébergement touristique sous réserve que le nombre d'emplacements existants au moment de l'approbation du PLU pour l'accueil de résidents ne soit pas augmenté.
- les constructions et installations d'équipements sportifs et de loisirs.

**Sont admises dans le secteur Ne** sous réserve qu'elles soient démontables et sans fondation artificialisant le sol en place :

- les installations d'équipements sportifs et de loisirs.

**Sont admis dans le secteur Nf :**

- les aménagements facilitant la pratique de la mobilité piétonne ou cycle ;
- tout autre élément facilitant la valorisation touristique, paysagère et écologique du secteur ;
- toute pratique d'entretien, d'arrachage et de coupes des espaces paysagers pour la sécurité ou l'esthétisme du secteur.

**Sont admis dans la zone Ns :**

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, etc.) ;
  - ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

### 9.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## 9.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 9.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

##### **Dans la zone N :**

Les annexes autorisées à l'habitation existante sont limitées à 2 unités maximum à l'exclusion des piscines non couvertes et du matériel lié (couverture et local technique).

L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 30m<sup>2</sup>. Le règlement ne s'applique pas aux piscines et au matériel lié (couverture et local technique).

L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 30m<sup>2</sup> pour des habitations de moins 100m<sup>2</sup> et à 30% pour les constructions existantes de plus de 100m<sup>2</sup>.

#### → **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions nécessaires à l'exercice d'une activité forestière, les locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...), les silos et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des autres constructions (dont agricoles ou forestières) est limitée à 12 mètres au faîtage.

##### **Dans la zone N et les secteurs Nc et Nb :**

- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes.
- la hauteur des annexes aux constructions à vocation d'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage ;
- les affouillements et exhaussements autorisés sont limités à une hauteur de 3 mètres.

**Dans les secteurs Ne, Nf et Ni,** la hauteur des constructions et des installations est limitée à 4 mètres.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux bâtiments liés à une activité forestière.

Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.

La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.

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

**→ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux bâtiments liés à une activité forestière.

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul par rapport à la limite séparative la plus proche de :

- 5 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est au moins égale à 10 mètres ;
- 3 mètres dans les autres cas.

**→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Dans la zone N, les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).

**→ Dispositions particulières**

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

**9.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux bâtiments liés à une activité forestière.

**→ Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.

Les antennes paraboliques et climatiseurs doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faîtage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

### → **Façades**

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

### → **Toitures**

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis pour des constructions qui se distinguent par leur qualité architecturale (bois, zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### **Pour les constructions, annexes et extensions liées à une construction à vocation d'habitation :**

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

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et en harmonie avec la construction principale. L'usage de couleur criarde est interdit.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 35 et 45°. Un toit à une seule pente peut être autorisé :
    - o pour les extensions dont la façade la plus large est inférieure à 5 mètres et qui sont adossés à une autre construction ou ;
    - o pour les bâtiments dont la façade la plus large est inférieure à 3 mètres et qui sont implantés sur au moins une limite séparative.
  - Les matériaux de toiture sont d'aspect ardoise naturelle, ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire (dans la forme et la taille) à l'ardoise naturelle, ou tuiles plates plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>. L'usage de couleur criarde est interdit ;
  - Sont autorisées les tuiles grand format en cas de restauration ou d'extension d'un bâtiment déjà couvert par ce matériau ;
  - Les panneaux photovoltaïques doivent être installés prioritairement sur un pan de toiture non visible à partir de l'espace public. Une installation visible depuis l'espace public est autorisée si des contraintes techniques le justifient. Les joints des panneaux solaires doivent se confondre avec la toiture existante.
- Autres cas spécifiques :
    - Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
    - Pour les constructions à usage d'équipements publics, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

### → **Lucarnes et châssis de toiture**

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

- Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes retroussées (ou en chien assis) ne sont pas autorisées.

- Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

### → **Clôtures**

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les règles indiquées.

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels, sans effet de relief. Le blanc pur, RAL 9010, est interdit.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à la suite du règlement écrit).

La préservation, la restauration, le prolongement ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée. Dans le cas de restauration ou de prolongement, la nouvelle construction doit être limitée à la hauteur maximale du mur existant et doit respecter son aspect à l'identique (teinte, texture et matériaux).

Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

### **Dans les secteurs Nb :**

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. La construction d'un mur plein est limitée à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2,20 mètres). Le mur plein de moins de 0,80 mètre peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

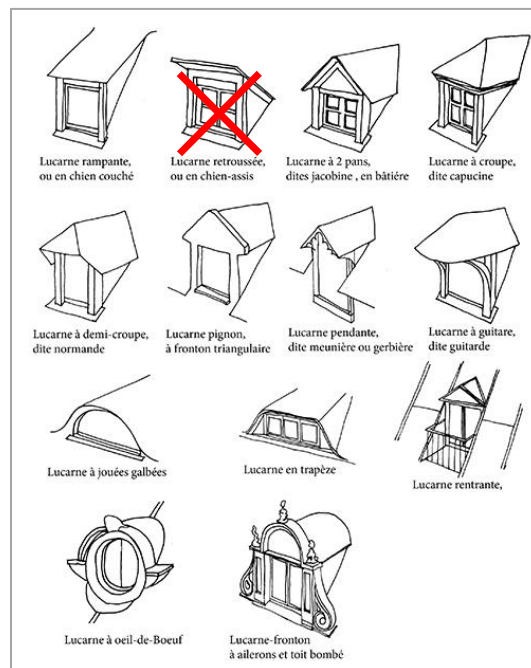
Les clôtures composées de plaque-béton sont interdites.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

Lorsque la zone Nb jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.





#### Dans la zone N et les autres secteurs :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :

- d'une haie arborée ou arborescente, d'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ;
- d'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations) ;
- d'un mur plein limité à 1,20 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2,20 mètres) ;
- d'un mur plein imité à 1,20 mètre surmonté d'une grille / grillage / traverses bois et doublé d'une haie.

Les clôtures pleines sont interdites (panneaux bois, murs pleins enduits supérieurs à 1,20 mètres).

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

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

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

##### → **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

#### 9.2.4. Stationnement

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

### 9.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 9.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

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

##### → **Accès**

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

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

#### 9.3.2. Desserte par les réseaux

##### → **Eau potable**

A l'exception des bâtiments d'exploitation forestière, le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

##### → **Eaux pluviales**

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

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

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

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

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

### → **Assainissement**

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### → **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

### → **Réseaux divers**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

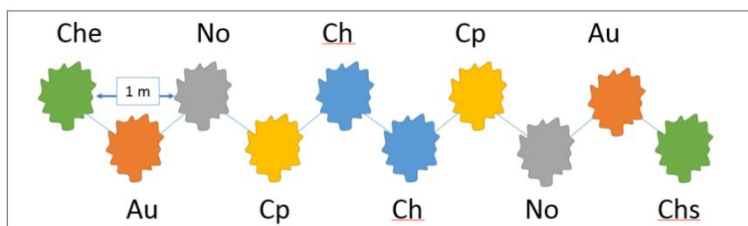
## 10. ANNEXES PLANTATION

Pour la plantation d'arbres et arbustes qui constitueront les haies, plusieurs critères sont à prendre en considération :

- le nombre de strates (plus le nombre est élevé plus le nombre de niches écologiques est important et plus la diversité spécifique augmente) ;
- la diversité des espèces utilisées (même principe d'augmentation de la richesse écologique) en tenant compte des essences composant les autres habitats (boisements) ;
- la qualité des espèces utilisées (il est important de veiller qu'au-delà des rôles de protection, les espèces plantées assurent aussi le nourrissage de la faune qu'elles abritent).

L'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire a établi un recensement des essences locales du territoire consultable sur son site internet<sup>7</sup>.

Si possible, les arbres et arbustes seront disposés en quinconce avec un espacement d'1,50 m permettant une densification rapide de la végétation (voir figure ci-contre).



Légende :

**Che** : Chevreuille des bois *Lonicera periclymenum*

**No** : Noisetier *Corylus avellana*

**Au** : Aubépine à un style *Crataegus monogyna*

**Cp** : Chêne pédonculé *Quercus robur*

**Ch** : Charme *Carpinus betulus*

<sup>7</sup> [http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/sites/default/files/Planter\\_local\\_BT.pdf](http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/sites/default/files/Planter_local_BT.pdf)

## 11. ANNEXES CLES TRIANGLES OU POLYCOISE

