

Commune de **MONTBAZON**



4.1_Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 16 octobre 2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Montbazon,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 06-02-2025
APPROUVÉ LE : 16-10-2025

Dossier 20043706
16/10/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Zone Ecoparc
Rue des petites granges
49400 SAUMUR
03 41 51 98 39

Commune de

MONTBAZON

[Commentaires]

Envoyé en préfecture le 23/10/2025
Reçu en préfecture le 23/10/2025
Publié le
ID : 037-213701543-20251020-037154062_20251-DE



4.1_Règlement écrit

TABLE DES MATIERES

Généralités	5
Titre 1. Les dispositions communes applicables à toutes les zones	8
1.1. Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire	8
1.1.1. Le règlement national d'urbanisme	8
1.1.2. La reconstruction à l'identique	8
1.1.3. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	8
1.1.4. Dispositions réglementaires relatives à la performance environnementale et énergétiques	8
1.1.5. Dispositions relatives aux divisions foncières.....	9
1.1. Adaptations mineures.....	10
1.1.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an.....	10
1.1.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques	10
1.1.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées	10
1.1.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur	10
1.2. Dispositions applicables compte tenu des enjeux patrimoniaux et paysagers.....	11
1.2.1. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.....	11
1.2.2. La demande de permis de démolir	11
1.2.3. Défrichements des terrains boisés non classés	12
1.3. Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels	12
1.3.1. Risque d'inondation.....	13
1.3.2. Risque de retrait-gonflement des argiles	13
1.3.3. Archéologie.....	14
1.4. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.....	16
1.5. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques	16
1.6. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules motorisés, deux roues et autres modes de déplacements doux	20
1.6.1. Réalisation d'aires de stationnement.....	20
1.6.2. Stationnement des véhicules	21
1.6.3. Stationnement des vélos	22
1.7. Modalités d'application des obligations en matière de surfaces non imperméabilisées	22
1.8. Dispositions réglementaires relatives aux voiries et accès	23
1.8.1. Accès	23
1.8.2. Voirie	24
1.9. Dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux.....	24
1.9.1. Eau potable.....	24
1.9.2. Eaux usées	24
1.9.3. Eaux pluviales	25
1.9.4. Eaux de piscine	26
1.9.5. Réseaux de fibre optique.....	26
1.9.6. Défense incendie	26
1.10. Dispositions relatives aux implantations vis-à-vis des réseaux.....	27
1.10.1. Présentation du schéma routier et des voies départementales	27
1.10.2. Accès sur voie départementale	27
1.10.3. Implantation des constructions par rapport aux voies départementales	27
1.10.4. Clôtures en bordure de route départementale	28
1.10.5. Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme	28
1.10.6. Bande d'inconstructibilité le long de la LGV-SEA au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme	28
1.10.7. Bande d'inconstructibilité le long des Espaces Boisés Classés et des boisements éléments remarquables du paysage	28
Titre 2. Les dispositions applicables aux zones Urbaines	29

Les zones urbaines correspondent aux secteurs construits mixtes de la commune de Montbazon. Au sein de la zone urbaine, plusieurs secteurs sont délimités :	29
2.1 Dispositions applicables à la zone UA	29
2.1.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités – UA.....	29
2.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – UA.....	30
2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale	31
2.1.4 Volumétrie et implantation des constructions – UA	31
2.1.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – UA.....	32
2.1.6 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions – UA	36
2.2 Dispositions applicables à la zone UB	37
2.2.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités – UB	37
2.2.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – UB	38
2.2.3 Mixité fonctionnelle et sociale	39
2.2.4 Volumétrie et implantation des constructions.....	39
2.2.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – UB.....	41
2.2.6 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions – UB.....	44
2.3 Dispositions applicables à la zone UC	45
2.3.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - UC.....	45
2.3.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités - UC.....	47
2.3.3 –Volumétrie et implantation des constructions.....	48
2.3.4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UC.....	49
2.3.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions - UC	50
Titre 3. Les dispositions applicables aux zones A Urbaniser.	53
2.3.6 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités – 2AU.....	53
2.3.7 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – UB	54
Titre 4. Les dispositions applicables aux zones Agricoles	55
3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	55
3.1.1 Destinations et sous-destinations	55
3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	57
3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale	57
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	57
3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	57
3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	64
Titre 5. Les dispositions applicables aux zones Naturelles	65
4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	65
4.1.1 Destinations et sous-destinations	65
4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	70
4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale	70
4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	71
4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	71
4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	78
Annexe 1 : Lexique	79

Généralités

• Champ d'application du PLU

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

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

Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte différents documents à l'échelle 1/5000 è et 1/2000è.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité. A la différence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) qui viennent en complément du Règlement pour certaines parties du territoire, et qui doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

• Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme communal est divisé en 3 types de zones :

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

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

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

UA : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux parties anciennes du bourg, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

UAI : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux parties anciennes du bourg, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver, soumise au risque inondation et régie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.

UB : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux extensions urbaines existantes du bourg, caractérisée par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur de la zone UA.

UBi : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux extensions urbaines du bourg, caractérisée par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur de la zone UA, soumise au risque inondation et régie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.

UC : zone urbanisée à destination des activités économiques

- **Zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N ont été délimités des sous-zonages, mais aussi comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles.

- Un secteur **NP** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs naturels à préserver strictement ;
 - Un sous-secteur **NPi** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs naturels à préserver strictement, soumis au risque inondation et régie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.
- Un secteur **NL** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs où sont encadrées les installations légères de loisirs,
- Un secteur **Ne** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs dédiés aux d'équipements ;
 - Un sous-secteur **Nei** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs dédiés aux d'équipements, soumis au risque inondation et régie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.
- Un secteur **NCi** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière un secteur à vocation d'accueil touristique (camping), soumis au risque inondation et régie par le Plan de Prévention des Risques Inondation (STECAL),
- Un secteur **Nt** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs à vocation d'accueil touristique et de loisirs (STECAL),
 - Un sous-secteur **Nti** a été créé, identifiant au sein de la zone naturelle et forestière les secteurs à vocation d'accueil touristique et de loisirs, soumis au risque inondation et régie par le Plan de Prévention des Risques Inondation (STECAL)

- **Composition du règlement écrit**

Titre 1 : les dispositions communes applicables à toutes les zones

Titre 2 : les dispositions applicables aux zones Urbaines

Titre 3 : les dispositions applicables aux zones Agricoles

Titre 4 : les dispositions applicables aux zones Naturelles

Titre 1. Les dispositions communes applicables à toutes les zones

1.1. Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire

1.1.1. Le règlement national d'urbanisme

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53 du code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

1.1.2. La reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, en application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

1.1.3. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

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



1.1.4. Dispositions réglementaires relatives à la performance environnementale et énergétiques

En application de l'article L.111-18-1 du Code l'Urbanisme, sur toute nouvelle construction et installation couverte de plus de 1000m²mètres carrés d'emprise au sol aux nouvelles constructions

- soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1, 2, 4, 5 et 7 de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- ou à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- ou à usage de parcs de stationnement couverts accessibles au public.

il doit être installé en toiture de la construction ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture de la construction et des ombrières créées :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ;
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

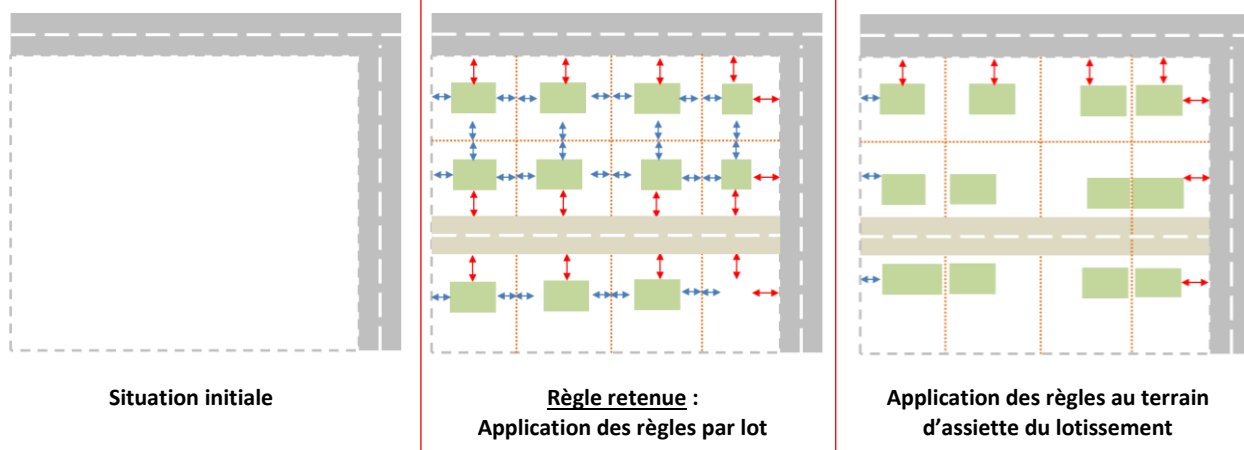
L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

De façon générale, les dispositifs d'énergie renouvelable sont encouragés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, et de ne pas porter atteinte aux patrimoines de la commune.

1.1.5. Dispositions relatives aux divisions foncières

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

Schéma explicatif de la règle retenue :



Légende



Limite de l'unité
foncière



Marge de recul de X mètres par
rapport aux limites séparatives



Voies publiques



Marge de recul de Y mètres par
rapport aux voies publiques



Nouvelle voie créée



Nouvelle construction



Nouvelle division parcellaire

1.2. 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.

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.2.3. 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.

1.2.4. 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 (article R.152- 6 du code de l'urbanisme - dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (article R152- 7 du code de l'urbanisme - peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (article R.152-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt de la formalité d'urbanisme, d'une note justificative, pour chaque dérogation, aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du Code de l'urbanisme).

1.3. Dispositions applicables compte tenu des enjeux patrimoniaux et paysagers

1.3.1. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies dans le présent règlement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L111-16 du code de l'urbanisme).

Cependant, en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques de la commune, ainsi qu'aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Dans toutes les zones, les travaux sur le bâti ancien doivent conserver, restaurer ou restituer les dispositions d'origine. Les modifications autorisées sont à la seule condition de préserver l'intérêt patrimonial et d'être en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

Les travaux portant sur les édifices anciens doivent se faire dans le respect de leur intégrité, en respectant les dispositions d'origine (composition, couleurs et matériaux) et en contribuant à maintenir la qualité patrimoniale de l'ensemble paysager dans lequel ils s'insèrent.

Les murs en moellons de pierre locale existant devront être conservés autant que possible. Ils devront être recouverts d'un enduit traditionnel à la chaux arrivant au nu (ou légèrement en retrait) des encadrements, bandeaux, chaîne d'angle, sans effet de détournement ni bourrelet.

1.3.2. La demande de permis de démolir

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article [L. 313-4](#) ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L. 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.
- Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :
- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
 - b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
 - c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
 - d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
 - e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

1.3.3. Défrichements des terrains boisés non classés

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 sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier. **L'arrêté préfectoral du 17 février fixe le seuil de surfaces pour certaines coupes forestières au titre de l'article 124-5 du code forestier à 2 ha sur la commune de Montbazon.**

1.4. Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels

Il est rappelé que l'état de la connaissance des risques naturels concernant le territoire figure dans le rapport de Présentation / Tome 1 – Diagnostic

1.4.1. Risque d'inondation

Le territoire de la commune de Montbazon est concerné par le risque inondation, traduit par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation Vallée de l'Indre.

Les zones concernées par le risque inondation en déclinaison du PPRI (tous aléa confondus) sont indicées par un « i ». Au sein de ces zones les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent, y compris si elles sont plus contraignantes que le PLU.

Le PPRI est présent en annexe du PLU.

Dans les zones indicées « i », les règles du PPRI s'imposent, notamment concernant les règles de hauteur. Ainsi, dans ces zones, une hauteur supérieure à celle disposée dans ce présent règlement du PLU pourra être imposée afin de répondre aux obligations du PPRI concernant la réalisation d'un étage au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

1.4.2. Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire de la commune de Montbazon présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. **Dans les zones d'exposition moyenne et forte, cette étude géotechnique est obligatoire.** A noter qu'à l'exception d'un petit secteur situé entre la Rue Nationale et la Rue du Château, l'intégralité du territoire communal est exposée à un risque moyen à fort.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- Réaliser les fondations appropriées :
 - ⇒ prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
 - ⇒ assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
 - ⇒ éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire.
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
 - ⇒ prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
 - ⇒ prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- Eviter les variations localisées d'humidité :
 - ⇒ éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
 - ⇒ assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;

- ⇒ éviter les pompages à usage domestique ;
- ⇒ envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...).
- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
 - ⇒ éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
 - ⇒ procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

1.4.3. Archéologie

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article R 523-8 du code du patrimoine, les maires peuvent saisir eux-mêmes le Service Régional de l'Archéologie. En effet, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4 du code du patrimoine, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.
- **Zones de présomption archéologique** (article 5 du code du patrimoine) : Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant

un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Informations portées à la connaissance des aménageurs : les modalités de saisine du préfet de région :

- En règle générale, toutes les demandes de permis d'aménager ou de ZAC dont l'emprise est au moins égale à 3 ha sont transmises pour avis au Service Régional de l'Archéologie.
- Les demandes de permis d'aménager et de ZAC dont l'emprise est inférieure à 3 ha ne sont transmises au Service Régional de l'Archéologie que lorsque le projet se trouve à l'intérieur d'une zone de présomption de prescription archéologique.
- Lorsqu'une demande d'autorisation au titre de l'urbanisme fait l'objet d'une prescription archéologique, la réalisation de celle-ci est un préalable à l'exécution des travaux.
- Pour que la réalisation des interventions archéologiques (diagnostic ou fouille) s'insère plus facilement dans le calendrier des travaux, les aménageurs ont intérêt à anticiper (article R523-12 et article R 523-14 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :

- Article R 523-12 : Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions archéologiques.

- Article R 523-14 : Si le préfet de région a fait connaître, en application de l'article R 153-12 la nécessité d'une opération archéologique, l'aménageur peut le saisir d'une demande anticipée de prescription.

Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent chapitre, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à [l'article R. 523-15](#).

La redevance d'archéologie préventive correspondante est due par le demandeur, conformément au dernier alinéa de [l'article L. 524-4](#).

Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Si les ZAC et les lotissements affectant une superficie égale ou supérieure à 3 ha ou les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact sont systématiquement adressés pour instruction au Service Régional de l'Archéologie (Préfecture de Région, DRAC Centre Val de Loire), il n'en va pas de même pour d'autres catégories de travaux ou pour les ZAC ou lotissements de moindre superficie. Les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie inférieure à 10000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0.50 mètre sont également adressés pour instruction au Service Régional de l'Archéologie. Il en va de même pour les travaux d'essouchage ou de retenue d'eau sur des surfaces supérieures à 10000 m² (Livre V du code du patrimoine, titre II, chapitre III et section I : champ d'application).

Pour les communes dotées de zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), les dossiers sont alors transmis pour instruction au Service Régional de l'Archéologie, en fonction des seuils indiqués sur les arrêtés préfectoraux, édictés par le préfet de région (article 5 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

1.5. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics

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

- volumétrie et implantation des constructions,
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

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

1.6. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques



- **Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7 du code de l'Urbanisme) :**

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



- **Emplacements réservés (L 151-41 du code de l'urbanisme) :**

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



- **Espaces boisés à préserver au titre des articles L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Est considéré comme boisé tout terrain d'au moins 5 ares, peuplé par un ensemble d'essences ligneuses arborées (excluant donc les vergers) susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 10 %. (sources : INSEE).

Le boisement peut être :

- Spontané, présentant ainsi des essences locales,
- Ou cultivé/planté afin de permettre la production de bois. Plusieurs types de cultures sont répertoriés : la futaie, le taillis ou le taillis sous futaie.

Les boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sur de leur surface par unité de boisement. Il peut être dérogé à cette règle pour 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 (réalisation de voiries ou voies douces...).
- L'extension ou la construction d'annexes à l'existant dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante pour les extensions et 15 m² pour les annexes. Les annexes devront se situer en totalité dans un rayon maximal de 10m de la construction principale. Une seule annexe par construction principale au sein du boisement.

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 coupes sont admises sous réserves :

- De concerner des arbres dont le tronc présente un diamètre égal ou supérieur à 20cm,
- De procéder à un nettoyage après coupe,

De compenser les coupes par la nouvelle plantation d'essences locales.



- **Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :**

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et/ou d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.



- **Parcs urbains à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Au sein des parcs et jardins identifiés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les installations et aménagements permettant la mise en valeur du parc ;
- Les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol sous réserve de correspondre à un intérêt général;
- Les plantations d'arbres.

Les arbres de hautes tiges doivent être préservés. Leur abattage n'est autorisé que pour :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (réalisation de voiries ou voies douces...).



- **Trame verte**

La trame verte identifiée correspond à des aménagements verts, des haies ou encore des alignements d'arbres. Au sein de ces trames vertes seules sont autorisés les coupes et entretiens n'ayant pas vocation à réduire ou faire disparaître la trame.

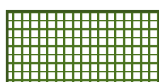
Cette trame peut ponctuellement être supprimées uniquement pour des raisons sanitaires (maladie avancée des éléments) ou de sécurité publique. Dans ce cas une nouvelle haie devra être plantée en compensation, ne comprenant que des essences locales, sur un linéaire et une largeur au moins équivalente.



- **Périmètre d'attente de projet d'aménagement global**

Au sein de ce périmètre les constructions individuelles de plus de 10m² d'emprise au sol sont interdites pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

Ce secteur ne pourra accueillir que des logements collectifs pour les populations fragiles.



- **Espace public vert à préserver**

Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces espaces. Seules les aménagements et installations présentant un intérêt général sont autorisées.



- **Secteur protégé au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme**

Au sein de ce secteur existe un risque d'éboulement rocheux. Aussi, aucune nouvelle construction, ni aucune extension de l'existant n'est autorisée.

- **Zones humides à protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir l'inventaire zones humides réalisé par la SEPANT. Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus précise les zones humides impactées, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

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

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;

En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiée sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, des lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recreation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

1.7. Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules motorisés, deux roues et autres modes de déplacements doux

1.7.1. Réalisation d'aires de stationnement

■ 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 défini 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.

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'usagers 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.

■ 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 voisine de celle 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.

1.7.2. Stationnement des véhicules

■ 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.

■ Règles quantitatives

Dans le cas d'une opération d'aménagement présentant à minima 2 lots, une place de stationnement visiteur par lot devra être créé en sus des places exigées pour chaque lot. Ces places visiteurs pourront être regroupées. Sont aussi concernées les divisions foncières créant un nouveau lot en sus du surplus bâti déjà existant.

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 hors garage
Habitation	Si le logement représente moins de 20 m ² = 1 place de stationnement Si le logement représente 20 m ² ou plus = 2 places de stationnement

- **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.

1.7.3. Stationnement des vélos

Des places de stationnement couvertes, sécurisées 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
Habitation (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Industrie (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 500 m ²)	Superficie de minimal de 1,50 m ² par tranche de 125 m ²

1.8. Modalités d'application des obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces construites ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place. Les types d'espaces qui peuvent être intégrés dans ce décompte sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Le taux d'imperméabilisation (Ti) est déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces non imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

Les surfaces non imperméabilisées sont calculées à partir des différents types d'espaces qui composent la parcelle = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + (surface de type C x coef. C)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre compris entre 0 et 1 (surface équivalente à un espace de pleine terre : 1, surface sans valeur pour l'écosystème : 0). Le coefficient dépend de la nature des surfaces qui composent le bassin versant ; il est précisé par types d'espaces dans le tableau ci-dessous.

Codification	Types d'espaces	Exemples	Pourcentage maximale de l'unité foncière
A	Surfaces imperméabilisées	enrobé, bitume, dalles minérales, ciment, toitures non végétalisées...	40
B	Surfaces semi-perméables	toitures ou stationnements végétalisées, gravier, sable, dalles (non minérales)...	10
C	Surfaces perméables	espaces verts, zones humides	50

A défaut de précision sur les matériaux, les stationnements, les accès, les allées et les terrasses seront considérés comme des surfaces imperméabilisées.

1.9. Dispositions réglementaires relatives aux voiries et accès

1.9.1. Accès

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

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

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

1.9.2. Voirie

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

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Cette dernière a aussi vocation à accueillir les boîtes aux lettres. Elle devra être aménagée de manière à s'intégrer au mieux dans son environnement et émettre le moins possible de nuisances.

1.10. Dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux

1.10.1. Eau potable

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

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

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux.

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

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

1.10.2. Eaux usées

■ Dans les secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, habitat atypique et alternatif (résidence démontable) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

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

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

■ Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

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

1.10.3. Eaux pluviales

Sur l'ensemble du territoire, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé, caniveau, etc.), lorsque celui-ci existe, les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures, si l'infiltration à l'échelle de l'unité foncière du projet n'est techniquement pas possible.

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

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

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

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

Les nouvelles constructions et les extensions de plus de 80m² d'emprise au sols (en tenant compte de la surface initiale avant extension), à destination d'habitation devront intégrer un équipement de récupération des eaux pluviales, lorsque le foncier le permettra (c'est-à-dire présence d'un jardin) et en fonction de la nature du sol. Ainsi le projet devra présenter une cuve enterrée (avec débord sur le réseau public quand la cuve est pleine) avec le cubage suivant (en cohérence avec le coefficient d'imperméabilisation des sols) :

- Pour un terrain d'une surface inférieure à 600m² = 3m³ (soit 3000 litres d'eau) ;
- Pour un terrain dont la surface est comprise entre 600m² et 800m² = 4m³ (soit 4000 litres d'eau)
- Pour un terrain dont la surface est supérieure à 800m² = 5m³ (soit 5000 litres d'eau)

Ces conditions s'appliquent aussi en cas de changement de destination.

La surface de l'équipement sera comptabilisée :

- Dans les surfaces imperméables si le haut de la cuve est apparent au niveau du terrain naturel ;
- Dans les surfaces semi-perméables si le haut de la cuve est situé à moins de 50 cm au niveau du terrain naturel.

Dans le cas de la démonstration de l'impossibilité technique de répondre aux conditions disposées pour la gestion des eaux pluviales, des dérogations à cette règles peuvent être étudiées, sous réserve de présenter à minima une solution alternative pour la récupération des eaux pluviales.

Les eaux pluviales dans les secteurs sous cavés doivent obligatoirement être renvoyées sur le réseau d'eau pluvial, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, une gestion technique des eaux pluviales limitant les ruissellements et les éboulements devra être mise en place.

1.10.4. Eaux de piscine

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

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

1.10.5. Réseaux de fibre optique

En zones U et AU (secteurs et sous-secteurs compris), dans le cadre de projets de constructions nouvelles, de création de voiries ou de programmes d'enfouissement des réseaux, des fourreaux en nombre et de qualité suffisante doivent être prévus pour le raccordement de toute construction au réseau de fibre optique.

Ils devront être techniquement correctement implantés, et de préférence en façades des constructions.

1.10.6. Défense incendie

Défense incendie des constructions

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie du département d'Indre-et-Loire disponible sur le site du SDIS, notamment pour les habitations individuelles.

En cas d'infaisabilité technique, il est admis que les besoins en eau pour l'alimentation des engins-pompes des sapeurs-pompiers soient disponibles dans une réserve d'eau, accessible en permanence aux services de secours, réalisée conformément aux règles d'aménagement des points d'eau.

Ainsi, toute nouvelle construction doit être desservie par un réseau de défense incendie aux normes.

Caractéristiques des voiries

Conformément aux dispositions 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 :

- A l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des incendies dans les bâtiments d'habitation ;
- Au règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié ;
- Au code du travail pour les établissements recevant des travailleurs ;
- Au code de l'environnement pour les installations classées pour la protection de l'environnement (article 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 (barrière, portique, etc.) soient munis d'un dispositif de condamnation déverrouillable par la polycoise ou clé triangle.

1.11. Dispositions relatives aux implantations vis-à-vis des réseaux

1.11.1. Présentation du schéma routier et des voies départementales

En complément des dispositions d'urbanisme du Schéma routier départemental, les dispositions du Règlement de la voirie départementale (approuvé le 3 décembre 2021) fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- Grand axe routier au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme : A10
- Réseau Départemental structurant : Route à grande circulation - D 910
- Réseau départemental de maillage territorial : D17 et D50

1.11.2. Accès sur voie départementale

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 910 et 17.

Partout ailleurs 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.

1.11.3. Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies communales ;
- un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des routes départementales

■ 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
- l'implantation des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance minimale d'implantation à respecter, entre le bord de la chaussée et la base de l'éolienne (en limite extérieure la plus proche), est égale à la hauteur totale de l'éolienne (mât et pales) augmentée de 20 m. Cette

distance pourra être plus importante si l'étude de sécurité réalisée par le demandeur au stade de l'étude d'impact le recommande. »

- l'implantation des panneaux photovoltaïques respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance d'implantation des panneaux photovoltaïques est de 2 m minimum par rapport à la limite du domaine public est de 4 m minimum par rapport au bord de la chaussée. »

1.11.4. Clôtures en bordure de route départementale

Conformément à l'article 36 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

1.11.5. Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme

Cette disposition s'applique essentiellement aux abords de l'autoroute A10.

Au sein d'une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A10, les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de constructions existantes.

1.11.6. Bande d'inconstructibilité le long de la LGV-SEA au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de constructions existantes.

1.11.7. Bande d'inconstructibilité le long des Espaces Boisés Classés et des boisements éléments remarquables du paysage

Une bande non aedificandi s'applique dans la limite de 10 m d'une Espaces Boisés Classés ou d'un boisement « élément remarquable du paysage »

Titre 2. Les dispositions applicables aux zones Urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs construits mixtes de la commune de Montbazon. Au sein de la zone urbaine, plusieurs secteurs sont délimités :

- **Zone UA** : zone urbaine centrale et historique du centre bourg. Il s'agit d'un tissu urbain ancien et historique
 - pour les zones soumises au PPRI, un sous-secteur **UAI** est défini. Dans ce sous-secteur soumis au risque d'inondation, les dispositions règlementaires du PPRI s'appliquent.
- **Zone UB** : zone urbaine d'extension récente et mixte de la zone UA
 - pour les zones soumises au PPRI, un sous-secteur **UBI** est défini. Dans ce sous-secteur soumis au risque d'inondation, les dispositions règlementaires du PPRI s'appliquent.
- **Zone UC** : zone urbaine destinée à l'activité économique

2.1 Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité, etc.), correspondant aux parties anciennes du bourg, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. La zone UAI est soumise au risque inondation.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit) ;**
- **Les dispositions réglementaires du PPRI en zone UAI.**

2.1.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités – UA

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	
	Exploitation forestière	✗	
Habitation	Logement		✓
	Hébergement		✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓
	Restauration		✓

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé
	Commerce de gros	✗	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓
	Hôtels		✓
	Autres hébergements touristiques		✓
	Cinéma		✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓
	Salles d'art et de spectacles		✓
	Equipements sportifs		✓
	Autres équipements recevant du public		✓
	Lieux de culte	✗	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	
	Entrepôt	✗	
	Bureau		✓
	Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✓

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

Dans les zones UA sont interdits :

- les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UA;
- les carrières et extractions de matériaux ;

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Il est exigé 30% de logements sociaux pour les opérations d'aménagement présentant à minima 3 lots. Au sein de ces logements sociaux, au moins 30% devront être éligibles au Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

2.1.4 Volumétrie et implantation des constructions – UA

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètre Délimité des Abords, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2.1.4.1 Hauteur

Cf définition de la hauteur en annexe

Règle générale

La hauteur des nouvelles constructions devra respecter les hauteurs existantes aux alentours à plus ou moins 1m.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle de cette même construction.

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

2.1.4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques.

Règle alternative

Une implantation différente peut être autorisée :

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire une construction existante à l'approbation de la révision du PLU et qui ne respecte pas la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale) ;
- lorsqu'une construction présentant une façade de 4 mètres minimum à l'alignement existe déjà sur la parcelle ;
- pour les constructions qui s'implanteraient à l'arrière d'un mur de clôture plein ou mur bahut d'une hauteur minimale de 1,60 mètres préexistant à l'alignement et d'une longueur minimum de 4 mètres.

2.1.4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de cette limite.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les autres constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, le retrait minimal par rapport à ces limites est au moins égal à la mi-hauteur de la construction avec un retrait minimum de 3 mètres.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la modification, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale).

2.1.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – UA

⇒ Généralités

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle (et notamment les constructions datant d'avant 1945) :

- L'intégrité et les dispositions d'origine : l'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- L'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, peut être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique de la construction ni son intégration dans le milieu environnant, et si elle est d'origine. Une justification architecturale est alors demandée ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine. Les pierres de tuffeau seront restaurées à l'identique ; les pierres trop altérées seront remplacées par des pierres ayant les mêmes caractéristiques ; les pierres de réparation en incrustation auront 8 à 12 cm d'épaisseur ; les joints dégradés seront repris sans être élargis à l'aide d'un mortier de chaux naturelle mélangée au sable d'extraction locale.

Dans les zones soumises au risque d'inondation, UAI, les repères de crues existants doivent obligatoirement être préservés. Ils ne doivent pas être altérés, détruits ou recouverts lors de travaux de ravalement ou de remise en état.

2.1.5.1 Façades

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

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

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Dans le cas de bardages, ils sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire.

Soit les bardages sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée, sous réserve d'être à larges lames et à pose vertical. On privilégiera des bardages pré-grisé ou grisé naturellement ou peint dans une teinte soutenue. Les bardages d'aspect autre que le bois sont interdits pour les habitations.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages à lames verticales sont autorisés

2.1.5.2 Ouvertures, menuiseries et vitrines commerciales

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf. Les ouvrages composant les baies vitrées seront partitionnés verticalement pour présenter des proportions plus hautes que larges.

Les appuis de fenêtres des constructions anciennes restaurées devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm d'épaisseur).

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes. Elles ne doivent pas recevoir de vernis ou lasure brillants.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris, blanc cassé, beige, brun ou vert sombre. L'utilisation du blanc pur est interdite, de même que le ton bois.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

Les devantures commerciales, pour s'intégrer harmonieusement à la façade, devront respecter le bâti ancien et présenter des qualités d'intégration.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, la couleur gris anthracite est interdite.

2.1.5.3 Toitures

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :

- 40° pour les constructions d'habitations
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30°.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;

- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple.

Les rives de pignons doivent être réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises.

De façon exceptionnelle, des toitures terrasses, de taille limitée, peuvent être autorisées à la seule condition de venir articuler deux volumes couverts à deux pentes.

2.1.5.4 Lucarnes et châssis de toiture

Lucarnes

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. La brique dans le tympan des lucarnes est interdite.

Châssis de toiture

On privilégiera les verrières de proportion rectangulaire posée verticalement au nu de la couverture, de teinte sombre avec des profilés métalliques fins.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les ouvertures en façades. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

2.1.5.5 Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage (teinte sombre, disposés de rive à rive en bas de toiture, etc.).

2.1.5.6 Annexes de moins de 20m² d'emprise au sol

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée s'il est peint en brun, ou vert sombre de finition mate ou laissé de teinte naturelle sans vernis ou lasure brillants.

2.1.5.7 Vérandas

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale, mais aussi avec l'époque de construction et la typologie du bâti. Dans un souci de cohérence avec le tissu du bourg ancien, les vérandas sur les constructions récentes devront réinterpréter l'écriture architecturale des vérandas / jardins d'hiver traditionnels.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints d'une couleur proche de celle des menuiseries. Le blanc pur est interdit.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé selon un aspect proche de celui de la façade principale. L'utilisation de briquettes en soubassement est interdite.

2.1.6 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions – UA

2.1.6.1 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs anciens devront être conservés autant que possible.

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

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration préalable.

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

Dans le cadre d'une création en limite de voirie ou d'emprise publique, la clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.
- ou d'un mur bahut en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille. Le cas échéant, la hauteur du mur ne peut excéder 1,60 mètres pour une hauteur totale de clôture autorisée de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur bahut existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur bahut.

Dans le cadre d'une création en limite séparative, la clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.
- ou d'un mur bahut en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille. Le cas échéant, la hauteur du mur ne peut excéder 1,60 mètres pour une hauteur totale de clôture autorisée de 2 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur bahut existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur bahut.
- ou d'un grillage de teinte foncée (vert, gris, noir) d'une hauteur maximale de 1,60 mètres éventuellement doublé par une haie vive. Les grillages avec lamelles sont autorisés sous réserve que les lamelles soient de la même couleur que le grillage.
- ou d'une haie vive.

Les clôtures doivent être recouvertes d'un enduit (de finition talochée ou brossée) dans une teinte similaire aux enduits anciens environnants.

Les portails (à lames verticales ou à barreaudage) doivent être de forme simple, peints dans une teinte moyenne soutenue (brun-rouge, gris-vert foncé, gris-bleu foncé...).

La hauteur des piliers, poteaux et portails doivent être en cohérence avec la hauteur de la clôture. Ces éléments d'accompagnement doivent être sobres, de formes simples, sans ornementation.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages ou traitements paysagers sont autorisés.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

2.1.6.2 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de constructions (jardins, espaces de stationnement, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.

Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (merisier, châtaigner, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2.2 Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux extensions urbaines du bourg, caractérisée par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur de la zone UA.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit) ;**
- **Les dispositions réglementaires du PPRi en zone UBi.**

2.2.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités – UB

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	
	Exploitation forestière	✗	
Habitation	Logement		✓
	Hébergement		✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓
	Restauration		✓

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé
	Commerce de gros	✗	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓
	Hôtels		✓
	autres hébergements touristiques		✓
	Cinéma		✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓
	Salles d'art et de spectacles		✓
	Equipements sportifs		✓
	Lieux de culte	✗	
	Autres équipements recevant du public		✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓
	Entrepôt		✓
	Bureau		✓
	Cuisine dédiée à la vente ne ligne	✗	
	Centre de congrès et d'exposition		✓

2.2.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – UB

Dans les zones UB sont interdits :

- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB ;
- les carrières et extractions de matériaux ;

- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

2.2.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Il est exigé 30% de logements sociaux pour les opérations d'aménagement présentant à minima 3 lots.

2.2.4 Volumétrie et implantation des constructions

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

2.2.4.1 Hauteur

Cf la définition de la hauteur en annexe

Règle générale

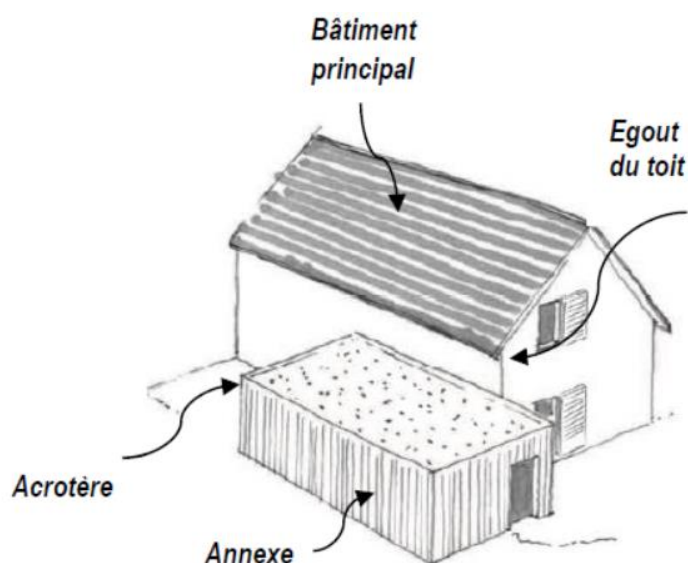
La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle de cette même construction.

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

Schéma illustratif d'une construction



2.2.4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et emprises publiques.

En cas de recul de la construction, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres.

Règle alternative

Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire une construction existante à l'approbation de la révision du PLU et qui ne respecte pas la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale).

2.2.4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de cette limite.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les autres constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, le retrait minimal par rapport à ces limites est au moins égal à la mi-hauteur de la construction avec un retrait minimum de 3 mètres.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la modification, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale).

2.2.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – UB

⇒ Généralités

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

- L'intégrité et les dispositions d'origine : l'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- L'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, peut être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique de la construction ni son intégration dans le milieu environnant, et si elle est d'origine. Une justification architecturale est alors demandée ;
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine. Les pierres de tuffeau seront restaurées à l'identique ; les pierres trop altérées seront remplacées par des pierres ayant les mêmes caractéristiques ; les pierres de réparation en incrustation auront 8 à 12 cm d'épaisseur ; les joints dégradés seront repris sans être élargis à l'aide d'un mortier de chaux naturelle mélangée au sable d'extraction locale.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

2.2.5.1 Façades

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

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

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition grattée, brossée ou talochée. Ils doivent être sans relief.

L'utilisation du blanc pur est proscrite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Il est conseillé d'utiliser le bardage en association avec un autre matériaux. Le bardage peut par exemple être positionné sur un volume secondaire pour souligner sa présence.

Soit les bardages sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages à lames verticales sont autorisés

2.2.5.2 Ouvertures, menuiseries et vitrines commerciales

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisi de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les appuis de fenêtres des constructions anciennes restaurées devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm d'épaisseur).

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes ou traitées en harmonie avec le bâti situé dans l'environnement.

L'utilisation du blanc pur est interdite,

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sauf s'ils sont intégrés au bâti.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

2.2.5.3 Toitures

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :

- 40° pour les constructions d'habitations
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30°.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple ;
- pour un remplacement à l'identique justifié par des raisons techniques ;
- les toitures terrasses doivent présenter un revêtement de teinte claire.

Les rives de pignons doivent être réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises.

2.2.5.4 Lucarnes et châssis de toiture

Lucarnes

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.

Châssis de toiture

Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture et de préférence alignés avec les baies en façades. Les châssis de toiture balcon sont autorisés.

2.2.5.5 Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage (teinte sombre, disposés de rive à rive en bas de toiture, etc.).

2.2.5.6 Annexes de moins de 20m² d'emprise au sol

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent présenter un aspect satisfaisant. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...

Les abris de jardins et locaux techniques de piscine, de moins de 20m² d'emprise au sol doivent être réalisés en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes. L'utilisation du bois est autorisée si la finition est en harmonie avec son environnement.

2.2.5.7 Vérandas

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

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints d'une couleur proche de celle des menuiseries. Le blanc pur est interdit.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé selon un aspect proche de celui de la façade principale.

2.2.6 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions – UB

2.2.6.1 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent présenter un aspect satisfaisant et durable dans le temps. Les brises vues, canisses et toiles diverses doivent être en matériau naturel bio-dégradable.

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

Dans le cadre d'une création en limite de voirie ou d'emprise publique, la clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur peut ponctuellement être plus haute selon la topographie de la voie publique.
- ou d'un mur bahut en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille. Le cas échéant, la hauteur du mur doit être égale au moins à la moitié de la hauteur totale de clôture autorisée de 1,80 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur bahut existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur bahut.
- ou d'un grillage de teinte foncée (vert, gris, noir) d'une hauteur maximale de 1,80 mètres éventuellement doublé par une haie vive.

Dans le cadre d'une création en limite séparative, la clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Une hauteur supérieure peut également être autorisée dans le cadre de la réfection ou le prolongement d'un mur existant sous réserve de respecter la même hauteur et le même aspect que ce mur. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.
- ou d'un grillage de teinte foncée (vert, gris, noir) d'une hauteur maximale de 1,80 mètres éventuellement doublé par une haie vive. Les grillages avec lamelles sont autorisés sous réserve que les lamelles soient de la même couleur que le grillage.
- ou d'une haie vive.

Les 3 possibilités sont ouvertes à conditions de ne pas supprimer « le droit au soleil » des voisins.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec la façade de la construction principale et les portails.

Les portails doivent s'harmoniser avec la façade de la construction principale et les clôtures.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée, mais ils doivent s'harmoniser avec les clôtures et façades de la construction principale.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages ou traitements paysagers sont autorisés. Les règles les plus restrictives s'appliquent.

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

2.2.6.2 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de constructions (jardins, espaces de stationnement, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.

Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (merisier, châtaigner, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Aucune pollution ne doit être générée dans le temps et dans l'espace.

Pour les unités foncières de plus de 600m², 50% minimum de leur superficie totale ne doit pas être imperméabilisée. Une gestion des eaux de pluies à l'échelle de la parcelle est d'ailleurs recommandée.

2.2.6.3 Stationnement

L'extension ou l'agrandissement de la construction principale (y compris changement d'affectation du garage) entraînera la création de 2 places de stationnement (hors garage) sur l'unité foncière si la configuration du terrain le permet.

2.3 Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC est zone urbanisée à vocation d'activités économiques et commerciales.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

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

2.3.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités - UC

✗ Signifie que la destination n'est pas autorisée

✓ Signifie que la destination est autorisée

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)		Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	
	Exploitation forestière	✗	
Habitation	Logement	✗	Sauf si et seulement si : - le logement nécessaire au bon fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone. Ce logement doit être
	En cas de changement de destination : habitation vers		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)		Conditions
	une activité économique et commerciale, il ne sera pas possible de revenir à la destination habitation		inclus dans le volume principal de la construction. - L'évolution des constructions dédiées au logement déjà existantes à l'approbation de la révision du PLU. - la construction d'annexes au logements déjà existants sur la zone à l'approbation de la révision du PLU.
	Hébergement	✗	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail – excepté les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m². Ces derniers ont vocation à s'implanter en zone UA de préférence ou en zone UB	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	autres hébergements touristiques	✗	
	Cinéma	✗	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✗	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)		Conditions
	Autres équipements recevant du public	✓	Seulement ceux offrant un service aux personnes travaillant dans la zone (ex : crèche, maison d'assistante maternelle, restauration d'entreprise...)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	Les industries classées SEVESO sont interdites
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	

Les implantations commerciales de plus de 300m² de vente s'implanteront prioritairement le long de l'Allée John Ropper.

2.3.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités - UC

Dans la zone UC sont interdits :

- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UC ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone. Le cas échéant, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

2.3.3 –Volumétrie et implantation des constructions

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques ou Périmètre Délimité des Abords, des prescriptions supplémentaires à celles de ce chapitre peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de projets de travaux sur les constructions de logements préexistantes sur la zone à l'approbation de la révision du PLU ou de projets d'annexes à ces logements, il est précisé que les règles du 2.2 de la zone UB s'appliquent.

2.3.3.1 Hauteur

cf définition de la hauteur en annexe.

Règle générale

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Règle alternative

Pour les constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU qui ne respectent pas la règle générale, la hauteur maximale autorisée dans le cas de travaux de réfection ou d'extension est celle de cette même construction.

2.3.3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ou emprises publiques.

Règle alternative

Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire une construction existante à l'approbation de la révision du PLU et qui ne respecte pas la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale).

2.3.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Les autres constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou avec un recul d'au moins 2 mètres de la limite séparative.

Règle alternative

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la modification, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante avant la date d'approbation de la révision du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions de la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale).

Les implantations en limite séparatives ne pourront être autorisées à la seule condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).

2.3.4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UC

⇒ Généralités

Tout ouvrage ou construction doit être réalisé en harmonie avec le paysage environnant. L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages sont de nature à porter atteinte à l'intérêt du lieu et notamment aux entrées de ville

La qualité des matériaux et la sobriété des formes doit être recherchée.

2.3.4.1 Façades

⇒ Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

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

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

⇒ Enduits

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition brossée

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

⇒ Bardages

Il est conseillé d'utiliser le bardage en association avec un autre matériaux. Le bardage peut par exemple être positionné sur un volume secondaire pour souligner sa présence.

Soit les bardages sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur et des couleurs sombres est interdite

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages à lames verticales sont autorisés

2.3.4.2 Toitures

Les matériaux et teintes de toiture doivent être pensés en harmonie avec les matériaux de façade.

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

Si le projet prévoit l'utilisation de matériaux d'aspect traditionnelle, la toiture doit présenter :

- Soit un aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- Soit un aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Si le projet prévoit une toiture terrasse, elle doit être végétalisée ou présenter un revêtement de teinte claire.

2.3.4.3 Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage (teinte sombre, disposés de rive à rive en bas de toiture, etc.).

2.3.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - UC

2.3.5.1 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures qui ne présentent pas un aspect satisfaisant et durable dans le temps sont interdites (brises vues, canisses, etc.).

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

Les clôtures sont constituées d'un grillage de teinte grise, beige, blanc cassé ou de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres éventuellement doublé d'une haie vive. Elles doivent s'harmoniser avec la façade de la construction principale et les portails.

La réfection ou l'extension d'une clôture existante à l'approbation de la révision du PLU dans son matériau d'origine est autorisée même s'il ne s'agit pas d'une clôture grillagée. Dans ce même cas, une hauteur supérieure à 2,00 mètres peut être accordée.

Les portails sont peints de couleur grise, beige, blanc cassé ou vert sombre. Ils doivent s'harmoniser avec la façade de la construction principale et les clôtures.

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

La perméabilité des clôtures au passage de la petite faune est recommandée.

Les clôtures limitrophes avec la zone U résidentielle devront être végétalisées. Elles peuvent être doublées par un grillage.

2.3.5.2 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de constructions (espaces de stationnement, espace de recul des constructions, etc.) doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur traitement, favorisant la présence du végétal.

Le cas échéant, les essences végétales locales fruitières ou forestières sont à privilégier (merisier, châtaigner, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, etc.) et les essences dites « invasives » sont à proscrire.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

En cas de mitoyenneté avec une parcelle de la zone N, un espace paysager devra être aménagé de manière à masquer le ou les bâtiments sur toutes leurs hauteurs.

2.3.5.3 Stationnement

Le projet devra inclure sur l'unité foncière le nombre de places de stationnement nécessaire à l'activité déployée sur le site, y compris livraisons et zones d'attente.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 037-213701543-20251020-037154062_20251-DE

Titre 3. Les dispositions applicables aux zones A Urbaniser.

La zone à urbaniser correspond aux secteurs de développement de la commune. Ce développement est programmé à long terme au travers de la zone 2AU du secteur de Beauregard.

L'ouverture de la zone 2AU est conditionnée à une modification du PLU. Ainsi le présent PLU ne présente pas de règles liées à la zone 2AU, seules les destinations sont règlementées. Les règles seront définies lors de la modification du PLU en lien avec le projet justifiant l'ouverture à l'urbanisation.

3.1.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités – 2AU

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	
	Exploitation forestière	✗	
Habitation	Logement		✓
	Hébergement		✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓
	Restauration	✗	
	Commerce de gros	✗	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓
	Hôtels	✗	
	autres hébergements touristiques	✗	
	Cinéma	✗	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles		✓
	Equipements sportifs		✓
	Lieux de culte	✗	
	Autres équipements recevant du public		✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	
	Entrepôt	✗	
	Bureau		✓
	Cuisine dédiée à la vente ne ligne	✗	
	Centre de congrès et d'exposition	✗	

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

Dans les zones 2AU sont interdits :

- Les changements de destination dont la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone 2AU ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow), les formes d'habitat atypique et alternatif, et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers pouvant générer des pollutions ou nuisances visuelles pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

Titre 4. Les dispositions applicables aux zones Agricoles

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Une seule zone agricole est identifiée sur le territoire de Montbazon, au Sud-Ouest du territoire communal.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- D'une exploitation agricole,
- Une habitation.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

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

4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

4.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les nouvelles 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 (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, etc.) ;

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet,
- la défense incendie est assurée

• **Les annexes des constructions à usage d'habitation** sous réserve que l'intégration à l'environnement est respectée et que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

• **Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier, etc.) ;

• **La construction de nouveaux logements de fonction** sous réserve :

- Être liés et nécessaires à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;

- Être justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

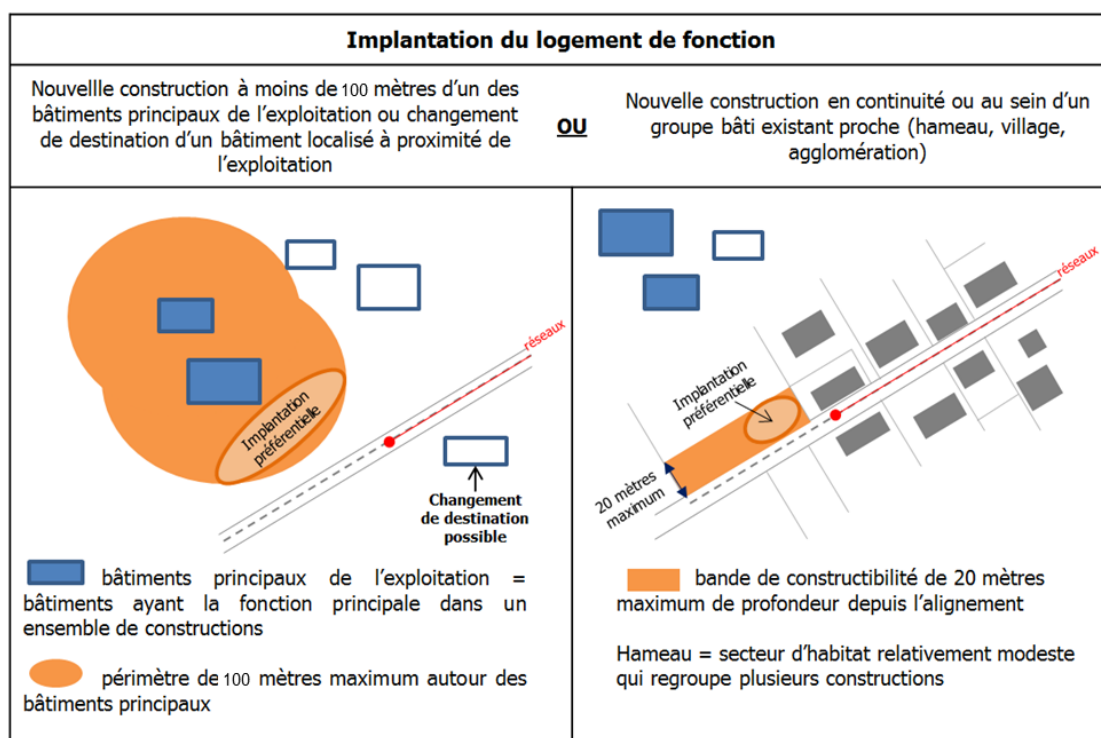
- Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...) ;

- Qu'ils soient localisés soit :

- à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;

- en changement de destination ;

- en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.



• **Les abris pour animaux** (d'une activité familiale non professionnelle) si l'ensemble des conditions suivantes est réuni:

- D'avoir une emprise au sol maximum de 30 m²
- Limiter le nombre d'abris à 2 abris par unité foncière
- Etre ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois,
- De ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres en son point le plus haut.

• **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général, et dans la limite d'un certain volume (500m³)

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

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

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- l'habitat léger et/ou mobile ;
- 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 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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-dessous 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

4.2.1.1 Emprise au sol

Pour les annexes des habitations existantes (excepté les logements de fonction pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

Pour les extensions des habitations existantes (excepté les logements de fonction pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) extension(s) ne doit pas dépasser, à partir de la date d'approbation de la révision générale du PLU :

- Soit 40 m² d'emprise au sol ;
- Soit 40% de l'emprise initiale de la construction principale, sans jamais dépasser 100 m².

En fonction de la situation, la règle la plus avantageuse est retenue.

Pour les abris pour animaux, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 30 m².

4.2.1.2 Hauteur des constructions

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

Pour les abris pour animaux, la hauteur maximale ne peut excéder 3,5 mètres, au point le plus haut.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faîtage;
- Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 7 m à l'égout du toit ou est celle de la construction principale. La hauteur de l'extension ne pourra être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation agricole ne peut excéder 15 mètres au faîtage. Cette hauteur peut être majorée en cas de nécessité technique démontrée et justifiée.

■ Dispositions particulières

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable et les antennes, n'est pas réglementée. Néanmoins ces installations doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

4.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les nouvelles constructions, et les extensions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie.

Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Les nouveaux logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

■ Dispositions particulières :

Des implantations 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 ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit :

- Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;
- Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation ;
- 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 ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

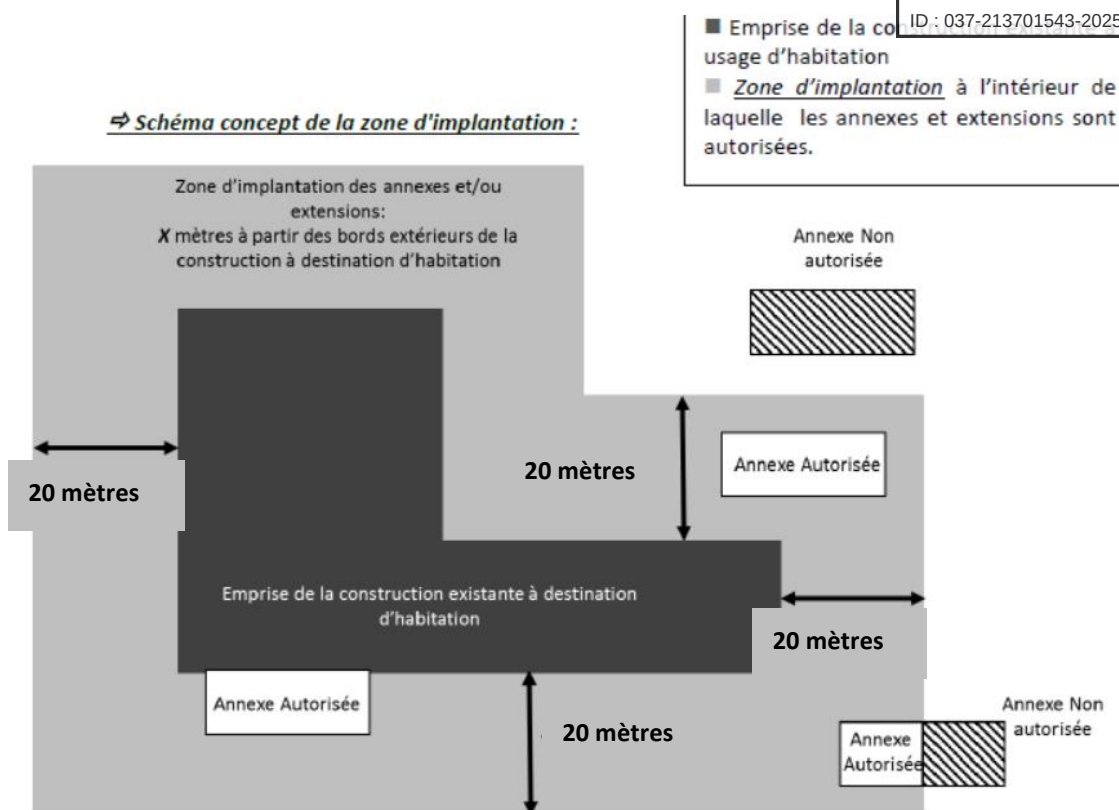
4.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les nouveaux bâtiments de logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles :

Les nouveaux logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

Pour les annexes à l'habitation :

l'annexe doit s'implanter en totalité à une distance maximum de **20m** de la construction principale (calculés à partir de tout point de l'emprise au sol de la construction existante). Si la construction principale est localisée dans la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers, cette distance est majorée à 80 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.



4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.1 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 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.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques

(ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol : tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les caves sont autorisées mais les garages en sous-sol sont interdits.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

4.2.2.2 Cas particulier des vérandas

Pour les vérandas, les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

4.2.2.3 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).

4.2.2.4 Façades

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage et aux baies vitrées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Le coloris blanc pur est interdit en façade.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre respectant les traditions régionales (notamment les hauteurs 0.27 à 0.33m); 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 bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte sobre ainsi que les bardages métalliques de qualité. L'emploi du bardage ne pourra se faire que sur un second volume.

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale, les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne ...) sont interdits.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

Lorsqu'elles sont en bois elles peuvent conserver leur teinte naturelle.

En outre, pour les bâtiments d'activités, agricoles, forestiers et les équipements publics l'emploi de bardages métalliques est autorisé sous réserve :

- d'être soit de la teinte des enduits traditionnels (sable beige), soit de teinte foncée sobre ;
- d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Pour les bâtiments industriels et les locaux techniques des services publics des matériaux de substitution (ex. : bardages métalliques) sont également autorisés, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige), et d'être traités en surface pour éliminer les effets de brillance.

4.2.2.5 Menuiseries

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

4.2.2.6 Toitures

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions à destination d'habitation les matériaux suivants :

- l'ardoise naturelle,
- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- autres matériaux d'aspect et de coloris similaires.

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées, et il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

En outre, pour les bâtiments d'activités, agricoles, forestiers et les équipements publics, leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

Les toitures terrasses doivent présenter un revêtement de teinte claire.

4.2.2.7 Les châssis et lucarnes

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

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

4.2.2.8 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. L'aspect perméable des clôtures devra être recherchée, permettant le passage de la petite faune.

Sont interdites les aspects :

- de toile tissée ou déroulées ;
- des plaques béton d'une hauteur supérieure à 50 cm (les plaques bétons ne peuvent être utilisés qu'en sous-bassement).

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Si la clôture est constituée d'un mur plein, il doit avoir un aspect sobre et recevoir un enduit de finition talochée ou brossée :

- de teinte similaire aux enduits anciens environnants ou
- en harmonie avec la couleur de l'enduit de la construction principale.

Les piliers, poteaux et portails doivent s'intégrer, par la simplicité de leur forme et par leur couleur de teinte soutenue (à l'exclusion du noir) au paysage dans lequel ils s'insèrent, en prenant exemple sur les dispositifs traditionnels repérés dans le tissu ancien.

Les clôtures en pierre de taille ou en moellons ainsi que leurs éléments constitutifs doivent être préservées.

■ En limite d'emprise publique

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'une clôture pleine ne dépassant pas 0,80 m éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. La hauteur maximale de 0,80 m ne s'applique pas aux portails et piliers.

■ Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, agricole ou forestière, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

4.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

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

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

4.2.3.1 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

4.2.3.2 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Titre 5. Les dispositions applicables aux zones Naturelles

La zone naturelle et forestière, dite zone « N » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N ont été délimités des secteurs, mais aussi comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

N: zone naturelle

Np: zone naturelle protégée

Npi: zone naturelle protégée soumise au risque inondation

Nci: zone naturelle accueillant les activités touristiques et de loisirs soumise au risque inondation (secteur du camping)

Nl: zone naturelle dans laquelle les installations légères de loisirs sont autorisées

Nt: zone naturelle accueillant des activités touristiques

Nti: zone naturelle accueillant des activités touristiques soumise au risque inondation

Ntc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à destination des activités touristiques

Ne: zone naturelle à vocation d'équipements

Nei: zone naturelle à vocation d'équipements et soumise au risque inondation

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

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

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

5.1.1 Destinations et sous-destinations

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Np	Npi	NI	Nci						
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	exploitation forestière	✓	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Habitation	logement	✓	✓	✓	×	×	×	×	×	×	×	×
	hébergement	✓	✓	✓	×	×	×	×	×	×	×	×
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	restauration	×	×	×	×	✓	×	×	✓	✓	✓	✓
	commerce de gros	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×	×	×	✓	×	×	✓	✓	✓	✓
	hotels	×	×	×	×	✓	×	×	✓	✓	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	×	×	×	×	✓	×	×	✓	✓	✓	✓
	cinéma	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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	×	×	×	×	×	×	✓	×	×	×	×
	Lieux de culte	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	autres équipements recevant du public	×	×	×	✓	×	✓	✓	×	×	×	×

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	entrepôt	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	bureau	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Dans la zone N et ses secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessus.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- Les nouvelles 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 (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - la défense incendie est assurée.
- **Les annexes des constructions à usage d'habitation** sous réserve que l'intégration à l'environnement est respectée et que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- **Les nouvelles constructions liées aux exploitations forestières**
- **Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier, etc.), à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :
 - L'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 200 m² par unité foncière ;

- Les nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLO doivent être localisée à moins de 200 m d'un bâtiments agricoles existants.

- **Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole** à condition que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.
- **Les abris pour animaux** (d'une activité familiale non professionnelle) si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- D'avoir une emprise au sol maximum de 30m²
- Limiter le nombre d'abris à 2 abris par unité foncière
- Etre ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois,
- De ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres en son point le plus haut.

• **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général ou en vue de la gestion d'une zone humide. , et dans la limite d'un certain volume (500m3)

En secteurs Np, et Npi

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et d'être conforme au règlement du PPRi en vigueur en zone NPi :

- **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- la défense incendie est assurée.

• **Les annexes des constructions à usage d'habitation** sous réserve que l'intégration à l'environnement est respectée et que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

- **Les abris pour animaux** (d'une activité familiale non professionnelle) si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- D'avoir une emprise au sol maximum de 30m²
- Limiter le nombre d'abris à 2 abris par unité foncière
- Etre ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois,
- De ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres en son point le plus haut.

En secteur NI, Nci, Nt, Nti

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, et qu'ils respectent les dispositions règlementaires du PPRI pour les secteurs indicés « i » :

- **Les aménagements et installations nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme**
- **Les abris pour animaux** (d'une activité familiale non professionnelle) si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - D'avoir une emprise au sol maximum de 30m²
 - Limiter le nombre d'abris à 2 abris par unité foncière
 - Etre ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois,
 - De ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres en son point le plus haut.
- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général ou en vue de la gestion d'une zone humide. , et dans la limite d'un certain volume (500m³)

En secteurs Ne et Nei

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et d'être conforme au règlement du PPRI en vigueur en zone Nei :

- Les nouvelles 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 (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- **Les abris pour animaux** (d'une activité familiale non professionnelle) si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - D'avoir une emprise au sol maximum de 30m²
 - Limiter le nombre d'abris à 2 abris par unité foncière
 - Etre ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois,
 - De ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres en son point le plus haut.

En secteur Ntc

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et d'être conforme au règlement du PPRi en vigueur en zone Nti :

- **Les abris pour animaux** (d'une activité familiale non professionnelle) si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - D'avoir une emprise au sol maximum de 30m²
 - Limiter le nombre d'abris à 2 abris par unité foncière
 - Etre ouverts sur un côté, démontables, réalisés en bois,
 - De ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres en son point le plus haut.
- **Les nouvelles constructions de restauration, d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, et d'hébergement hôtelier et touristique** aux conditions suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures liées à la valorisation du tourisme,
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- **Les aménagements et installations** en lien avec les activités existantes
- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général ou en vue de la gestion d'une zone humide. , et dans la limite d'un certain volume (500m³)

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

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

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

Dans les secteurs Np et Npi, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont interdites

5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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-dessous 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

5.2.1.1 Emprise au sol

■ En zone naturelle et dans ses secteurs

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) extension(s) ne doit pas dépasser, à partir de la date d'approbation de la révision générale du PLU :

- Soit 40 m² d'emprise au sol ;
- Soit 40% de l'emprise initiale de la construction principale, sans jamais dépasser 100 m²

En fonction de la situation, la règle la plus avantageuse est retenue.

Pour les exploitations agricoles, l'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 200m² par unité foncière.

Pour les abris pour animaux, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 30 m².

■ Dans les secteurs Ntc

L'emprise au sol des nouvelles constructions, installations et aménagements à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 500 m² par secteur.

5.2.1.2 Hauteur des constructions

■ Dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs

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

Pour les abris pour animaux, la hauteur maximale ne peut excéder 3,5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout du toit ou celle de la construction principale ; La hauteur de l'extension ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

- La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation agricole ne peut excéder 15 mètres au faîtage.
- La hauteur des installations est limitée à 10m

■ En secteur Ntc

Les hauteurs des nouvelles constructions, installations et aménagements est limitée à 10m.

■ Dispositions particulières

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable et les antennes, n'est pas réglementée. Néanmoins ces installations doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

5.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

■ Dispositions particulières :

Des implantations 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 ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit :

- Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;

- Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation ;
- 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 ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les annexes à l'habitation :

l'annexe doit s'implanter en totalité à une distance maximum de 20m de la construction principale (calculés à partir de tout point de l'emprise au sol de la construction existante). Si la construction principale est localisée dans la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers, cette distance est majorée à 80 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Pour les bâtiments agricoles :

Les nouveaux bâtiments agricoles à la date d'approbation de la révision générale du PLU doivent être localisés à moins de 200 mètres (calculé à partir de l'emprise au sol) d'un bâtiment agricole existant.

■ En secteur Ntc

La distance maximale entre les nouvelles constructions et les bâtiments existants ne pourra excéder 50 m.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.2.1 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 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.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol : tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les caves sont autorisées mais les garages en sous-sol sont interdits.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

5.2.2.2 Cas particulier des vérandas

Pour les vérandas, les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

5.2.2.3 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).

5.2.2.4 Façades

Généralités

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

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

Les murs en parpaings et autres matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts de bardage.

Enduits

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de projets et contextes spécifiques et après accord de la mairie.

Les enduits ont une finition brossée

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés.

Dans le cas où un mur en pierres de taille a été antérieurement recouvert par un enduit ciment et que dans le cadre de travaux de ravalement, après retrait de l'enduit, les pierres de tailles sont en mauvais état, le mur peut alors être recouvert d'un enduit à la chaux, si le remplacement des pierres de taille est trop complexe.

Bardages

Il est conseillé d'utiliser le bardage en association avec un autre matériaux. Le bardage peut par exemple être positionné sur un volume secondaire pour souligner sa présence.

Soit les bardages sont peints de finition mate, soit ils conservent leur teinte naturelle sans recevoir de vernis ou lasure brillants.

L'utilisation du bardage aspect bois est autorisée.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

A noter : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, seuls les bardages à lames verticales sont autorisés

5.2.2.5 Menuiseries

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

5.2.2.6 Toitures

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- l'ardoise naturelle,
- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- autres matériaux d'aspect et de coloris similaires.

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées, et il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

En outre, pour les bâtiments d'activités, agricoles, forestiers et les équipements publics, leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

Pour les toitures terrasses il n'est pas imposé de teinte sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

5.2.2.7 Les châssis et lucarnes

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

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

5.2.2.8 Clôtures

Les clôtures devront permettre « en tout temps » la libre circulation des animaux sauvages.

Les clôtures devront en conséquence être posées à 30cm au-dessus de la surface du sol et ne pourront pas dépasser 1,20 mètres.

Les clôtures ne pourront être « ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune ».

Les clôtures devront être « constituées de matériaux naturels ou traditionnels ».

Des exceptions à ces règles sont possibles dans les cas suivants :

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial (mur ancien par exemple);
- Elevages équins ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Activités agricoles ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple)
- Clôture située à moins de 150m des constructions principales à destination d'habitations et des sièges d'exploitation agricoles.
- Clôture nécessaire à la sécurité d'un site de loisirs avec ou sans hébergements

Pour les clôtures des habitations situées à moins de 150 m de la construction principale :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. L'aspect perméable des clôtures devra être recherchée, permettant le passage de la petite faune.

Sont interdits les aspects :

- de toile tissée ou déroulée ;
- des plaques béton d'une hauteur supérieure à 50 cm (les plaques bétons ne peuvent être utilisées qu'en sous-bassement).

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Si la clôture est constituée d'un mur plein, il doit avoir un aspect sobre et recevoir un enduit de finition brossée, pierres apparentes. L'enduit taloché est pros crit.

- de teinte similaire aux enduits anciens environnants ou
- en harmonie avec la couleur de l'enduit de la construction principale.

En cas de reconstruction d'un mur existant, un passage pour la petite faune devra être aménagé.

Les piliers, poteaux et portails doivent s'intégrer, par la simplicité de leur forme et par leur couleur de teinte soutenue (à l'exclusion du noir) au paysage dans lequel ils s'insèrent, en prenant exemple sur les dispositifs traditionnels repérés dans le tissu ancien.

Les clôtures en pierre de taille ou en moellons ainsi que leurs éléments constitutifs doivent être préservées.

Pour les clôtures des exploitations agricoles situées à moins de 150 m de la construction principale :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. L'aspect perméable des clôtures devra être recherchée, permettant le passage de la petite faune.

Sont autorisés les aspects :

- Grillagés doublés ou non d'une haie d'essences locales ;
- bois ajourés,
- végétal sous réserves d'utiliser des essences locales

Les clôtures pleines sont interdites.

■ En limite d'emprise publique

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'une clôture pleine ne dépassant pas 0,80 m éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. La hauteur maximale de 0,80 m ne s'applique pas aux portails et piliers.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale, en intégrant un passage pour la petite faune ;
- Une hauteur supérieure et un aspect différent pourront être autorisés pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, agricole ou forestière, ou autres cas d'exception cités ci-dessus, justifiés par des besoins de sécurité, de contraintes techniques ou d'application des normes et règlements en vigueur.

5.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques qui seraient envisagés ne devront ni menacer la biodiversité, ni porter atteinte au paysage, ni générer de pollution (visuelle, sonore, olfactive...)

5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation posent des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

5.2.3.1 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Aucune imperméabilisation du sol ne sera possible.

5.2.3.2 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Annexe 1 : 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

Elément 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.

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

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

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

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

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.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

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

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

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

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

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

BARDAGE

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'une construction et la recouvrant.

BATIMENT EXISTANT

Un bâtiment est une construction couverte et close. A 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.

BUREAU

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

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

CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION

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

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

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.

CINEMA

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

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

CLAIRE-VOIE

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

CLOTURES

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

COMMERCE DE GROS

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

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

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.

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.

ENTREPOTS

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

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

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

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

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

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERETS COLLECTIFS

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

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

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

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

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

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.

EXPLOITATION AGRICOLE

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

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

EXPLOITATION FORESTIERE

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

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

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.

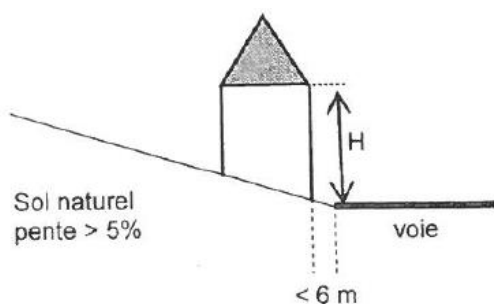
HAIES D'ESSENCES LOCALES

Charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...

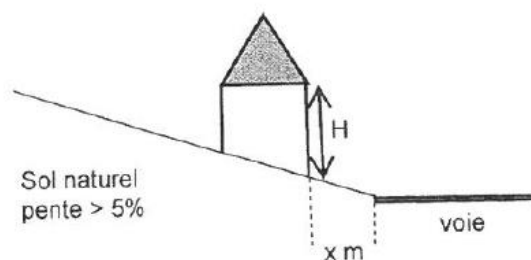
Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdites. Les essences reconnues comme invasives par l'Office Français de la Biodiversité ou tout autre instance institutionnelle ou qualifiée sont strictement interdites.

HAUTEUR

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîte ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- L'altitude de référence du terrain est :
 - Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ($< 5\%$) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.
 - Lorsque la pente du terrain est perceptible ($> 5\%$) :
 - a) Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 6 mètres au moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
 - b) Si la construction, est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



a. Implantation à moins de 6 m



b. Implantation en retrait

- Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10% la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

HEBERGEMENT

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

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

HOTELS ET AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

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

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

INDUSTRIE

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

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

LIMITE 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 ;

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES

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

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

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

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

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

LOGEMENT

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

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

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

LUCARNE

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

MODENATURE

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

MUR-BAHUT

Muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.

PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL

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

REHABILITATION

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

RESTAURATION

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

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

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

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

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

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

ID : 037-213701543-20251020-037154062_20251-DE

S²LOW



PROFESSIONNELS

COLLECTIVITÉS

PARTICULIERS

Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire

DRAC Centre-Val de Loire
UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre,
de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret

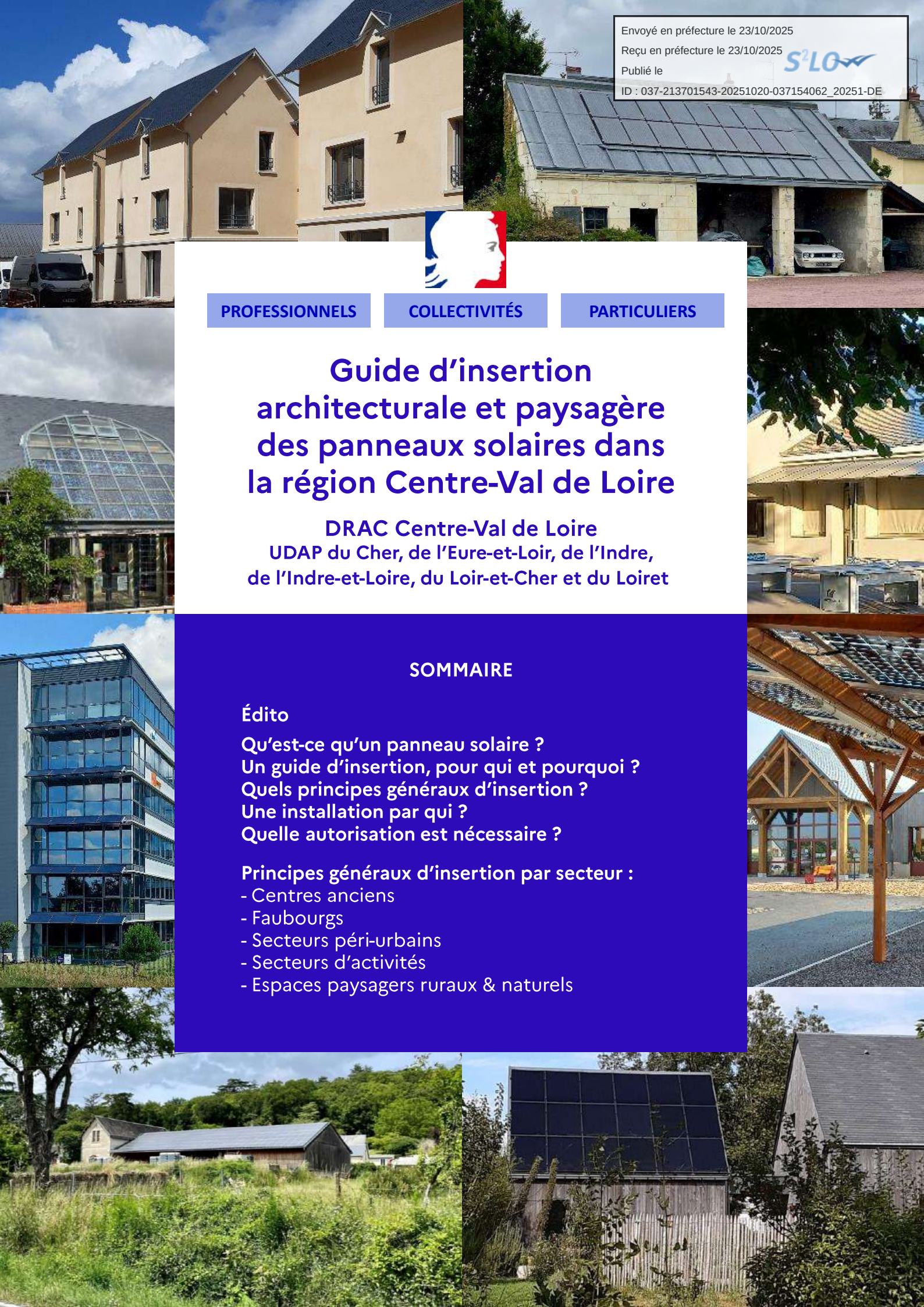
SOMMAIRE

Édito

Qu'est-ce qu'un panneau solaire ?
Un guide d'insertion, pour qui et pourquoi ?
Quels principes généraux d'insertion ?
Une installation par qui ?
Quelle autorisation est nécessaire ?

Principes généraux d'insertion par secteur :

- Centres anciens
- Faubourgs
- Secteurs péri-urbains
- Secteurs d'activités
- Espaces paysagers ruraux & naturels



Plus fait douceur que violence¹

Les mots choisis par le fabuliste expriment la tendre énergie que l'astre solaire est capable de nous dispenser. Il serait bien absurde de s'en détourner. Cette énergie solaire, la Nation a justement décidé de s'en saisir et d'en faire usage. C'est une volonté nationale, une orientation forte, qui doit contribuer à l'indépendance énergétique de notre pays et qui est un gage, parmi d'autres, de sa volonté de freiner la spirale diabolique du changement climatique.

Mais nous faudra-t-il pour cela, à l'instar du voyageur de la fable qui se dépouille de son manteau, renoncer au bonheur des parures qui composent notre cadre de vie et l'animent ?

C'est l'un des enjeux contemporains auxquels le développement des énergies renouvelables nous impose de répondre. Qu'y a-t-il de plus précieux que l'espace familial et rassurant qui nous enveloppe au quotidien, que le cocon d'un cadre de vie de qualité, dès lors qu'il s'accroche à des éléments d'architecture, aux traces de notre histoire, au rythme d'une façade, à la trame d'un parcellaire, aux vues qui s'offrent à l'œil au détour d'une balade, bref, au déjà-là, repères précieux à transmettre pour demain ?

L'injonction à la performance et à l'indépendance énergétiques pourrait nous conduire à des oppositions stériles entre les caricaturales figures des partisans de la « modernité » contre les nostalgiques du « passé ».

C'est afin d'éviter cet écueil que le présent fascicule a été voulu par la Direction régionale des affaires culturelles. Ses auteurs, Architectes des bâtiments de France chargés de veiller à la qualité architecturale, paysagère et urbaine de nos territoires, ont voulu proposer une ambition nouvelle qu'ils expriment eux-mêmes de la meilleure des manières : *« l'objectif est de faire basculer le projet d'une installation purement technique vers une logique d'équipement architectural, en faisant la promotion d'une démarche d'insertion »*.

Je vous invite à découvrir ces propositions multiples, présentées selon une typologie des différents espaces bâtis où les dispositifs d'énergie solaire doivent trouver place. Elles traduisent ce que la loi de 1977 sur l'architecture affirmait déjà avec vigueur : *« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public »*. Les dispositifs d'énergie solaire ne sont donc pas de purs accessoires ou de simples installations techniques : ils participent désormais à l'écriture de nos paysages de demain et il appartient à chacun de faire preuve d'ingéniosité pour les insérer harmonieusement.

Je remercie vivement les architectes des Bâtiments de France et la Direction régionale des affaires culturelles d'avoir ainsi fait œuvre utile avec ce guide. Promotrice et comptable de la mise en œuvre des politiques publiques culturelles en région, je mesure quotidiennement, en parcourant nos territoires si variés, à quel point on peut reconnaître, sans la voir, la pertinence invisible de leurs expertises.

Sophie BROCAS,
Préfète de la région Centre-Val de Loire

1- Jean de La Fontaine, *Fables choisies*, Phébus et Borée, 1668.

Qu'est-ce qu'un panneau solaire ?

Les panneaux solaires sont des dispositifs qui captent l'énergie solaire et la transforment, en offrant des avantages environnementaux et économiques significatifs.

Si cette énergie est convertie en électricité, les panneaux solaires sont dits **photovoltaïques**, si cette énergie permet de chauffer de l'eau, les panneaux solaires sont dits **thermiques**.

Il existe sur le marché des **panneaux solaires photovoltaïques monocristallins**, d'une qualité supérieure à celle des autres panneaux disponibles, **les polycristallins**.

Un guide d'insertion, pour qui et pourquoi ?

La conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la région, et plus largement du cadre de vie dans lequel nous vivons, est une responsabilité collective. Ce guide vise donc à accompagner **aussi bien les propriétaires, les professionnels que les collectivités** afin d'améliorer l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires et photovoltaïques dans la région Centre-Val de Loire, et notamment dans les abords de monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables.

L'objectif est de faire basculer le projet d'une installation purement technique vers **une logique de projet architectural**, en faisant la promotion d'une démarche active d'insertion.

Celle-ci dépendant nécessairement du contexte patrimonial, architectural et paysager, ce guide illustre des logiques d'implantation selon cinq typologies de territoire :

Centres
anciens

Page 5

Faubourgs

Page 7

Secteurs
péri-urbains

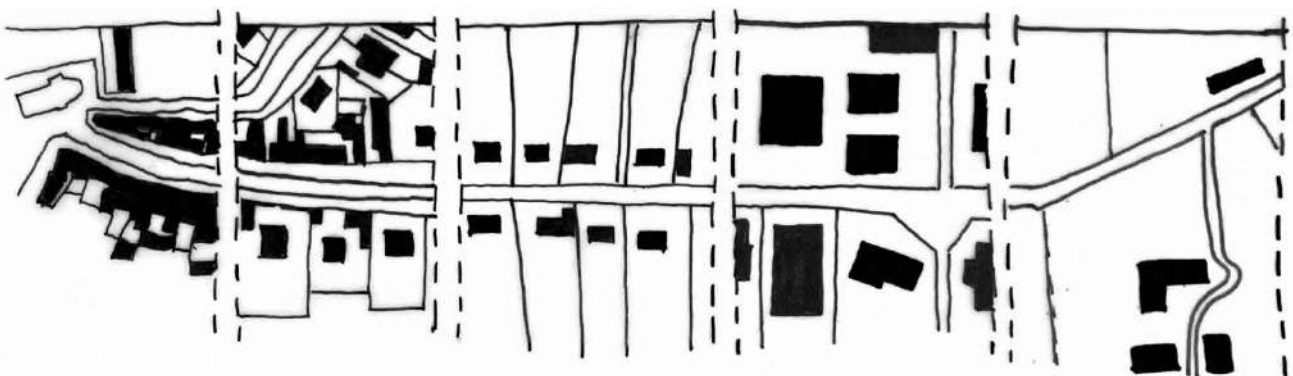
Page 9

Secteurs
d'activités

Page 11

Espaces paysagers
ruraux et naturels

Page 13



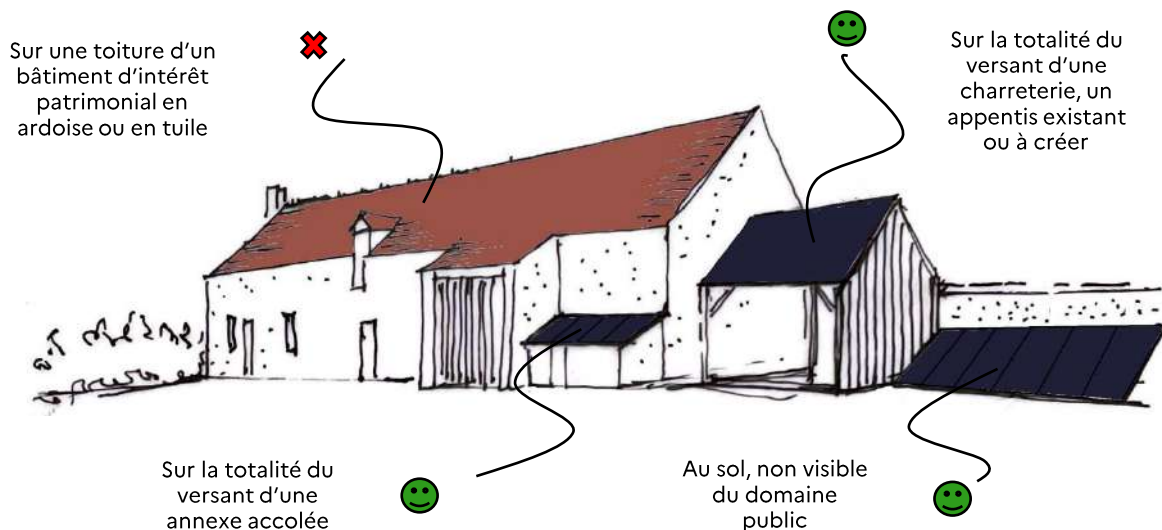
Pour utiliser ce guide, vous devez donc définir dans quel secteur se situe la parcelle concernée par le projet d'installation puis chercher quelle est, dans les différentes solutions proposées, celle qui est la plus adaptée au contexte architectural et paysager du projet.

Quels principes généraux d'insertion?

Les couvertures en petites tuiles plates, en tuiles losangées, en tiges de botte ou en ardoises naturelles sont des éléments identitaires de la région. Elles méritent toute notre attention.

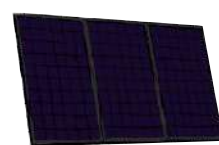
En outre, les constructions habitables sont souvent pourvues de souches de cheminées et/ou de lucarnes. L'installation de panneaux sur ces couvertures vient alors en concurrence avec les éléments existants et déstructure visuellement la couverture. Il convient donc de ne pas installer de panneaux sur ce type de couverture et de chercher d'autres solutions moins impactantes. D'ailleurs, en cas de désordre (incendie ou problème d'étanchéité), les dommages sont nettement moins graves quand l'installation ne se trouve pas sur une habitation.

Ainsi, dans tous les secteurs, il est nécessaire de préserver les couvertures anciennes d'intérêt patrimonial, notamment lorsqu'elles sont pourvues de cheminées et/ou de lucarnes. Dans ce cas, il sera possible de trouver d'autres solutions : implantation de panneaux au sol, sur la totalité d'un versant d'une annexe existante ou à créer...



Pour limiter l'impact visuel des panneaux, ceux-ci doivent être entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair, et avoir reçu un traitement anti-reflet. De même, les cadres et autres accessoires des panneaux seront dans cette même teinte sombre. Exceptionnellement, dans le cas où il est recherché une semi-transparence des panneaux, les cellules pourront être entourées de verre transparent et non coloré. Il existe également de petits panneaux bruns qui peuvent être tout à fait adaptés pour certains toits en tuile.

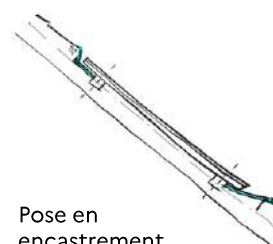
Suivant la sensibilité de l'environnement du projet, une pose encastrée pourra être demandée car l'absence de saillie assure une intégration plus discrète dans une couverture.



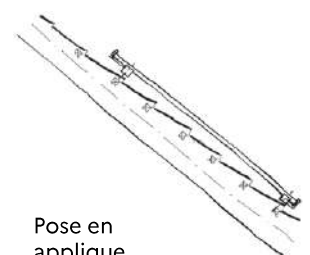
Structure et panneaux entièrement sombres



Structure claire avec effet de quadrillage (à proscrire)



Pose en encastrement



Pose en applique



Une installation faite par qui ?

L'installation de panneaux solaires exige une expertise technique importante, garantie d'une performance optimale de l'installation et du respect des normes de sécurité en vigueur.

Il vous est vivement recommandé de faire appel à des entreprises locales de votre connaissance. **Ces artisans locaux qualifiés pourront chercher avec vous une solution ingénieuse, discrète et adaptée à la situation**, et ne chercheront ni à placer un produit inadapté, ni à vous vendre un prêt. En revanche, ils pourront, avec sérieux et professionnalisme, renforcer une couverture, créer une petite structure supplémentaire, garantir l'étanchéité de votre toit ainsi qu'une connexion électrique fiable et sécurisée.

Il pourra également être utile de faire appel à un architecte afin de trouver la solution architecturale adaptée au contexte en s'éloignant d'une réponse purement technique.

Quelle autorisation est nécessaire ?

L'installation de panneaux solaires doit être précédée par une **déclaration préalable de travaux** à déposer en mairie. En abords de monument historique, en site patrimonial remarquable et en site inscrit ou classé, cette déclaration préalable sera soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Si le dossier est complet, le délai maximum légal est de deux mois à compter du dépôt de la demande.

Sur le site www.service-public.fr, vous pourrez lire tous les détails utiles et télécharger les formulaires.

1 – Centres anciens

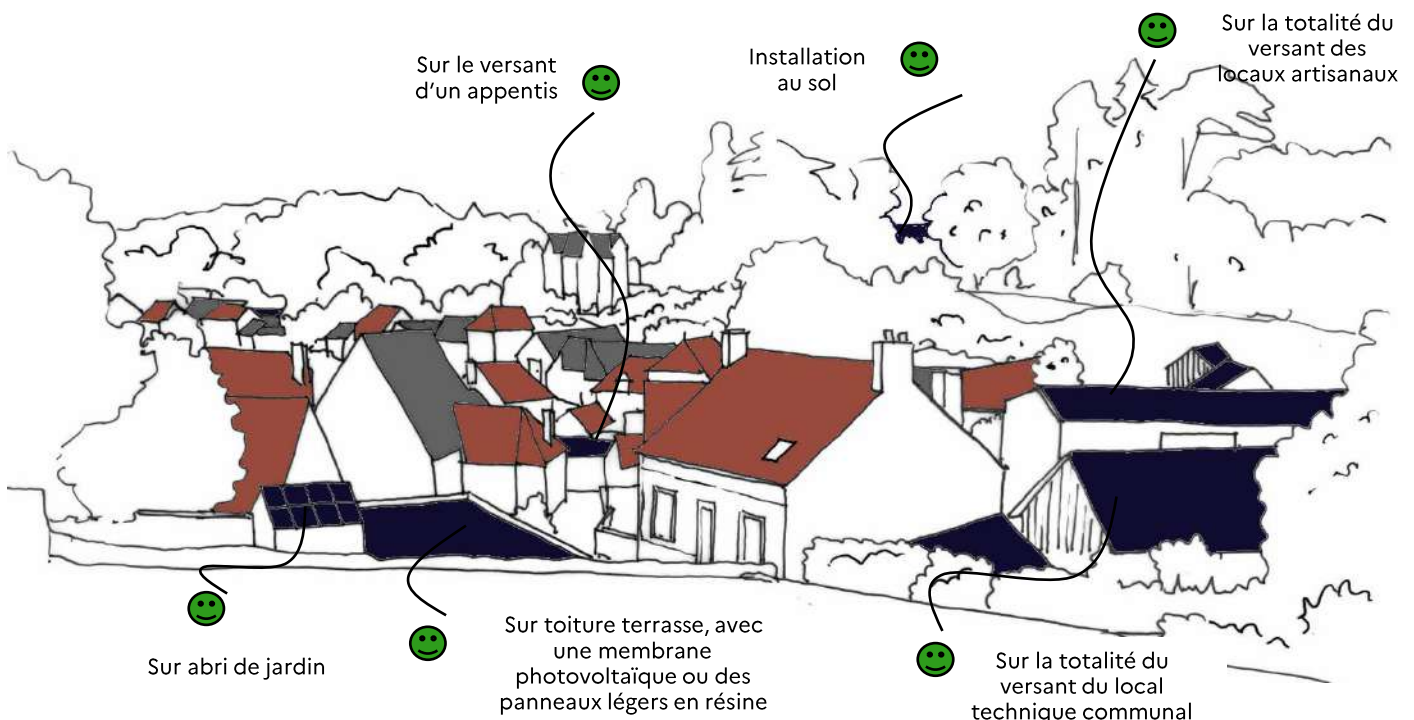
Les centres anciens se distinguent par leur structure de rues irrégulières, par leur forte densité bâtie, et par le grand intérêt patrimonial des constructions. Outre la qualité intrinsèque des bâtiments, ils constituent très souvent le cadre de présentation des monuments historiques.

Objectifs :

- Préserver la cohérence et l'esthétique des ensembles bâtis et du patrimoine architectural.
- Permettre une intégration des dispositifs dans un ensemble urbain de qualité.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.

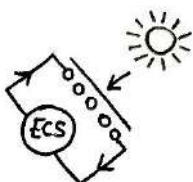
Principes généraux d'insertion :

- Privilégier la pose de panneaux thermiques sous toiture (possible pour tous les bâtiments couverts en ardoise).
- Exclure les installations de panneaux solaires sur les toitures patrimoniales ou qui dénaturent la perception d'un toit depuis les espaces accessibles aux publics.
- Intégrer les panneaux dans les constructions annexes : véranda, appentis, baies, abris, etc..
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente par rapport à la composition architecturale.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.
- Installer les panneaux au sol, dans une cour ou un jardin peu ou non visibles de l'espace public.

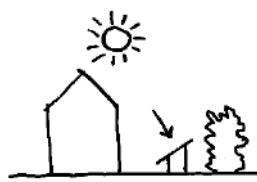


Les logiques d'implantations dans les centres anciens

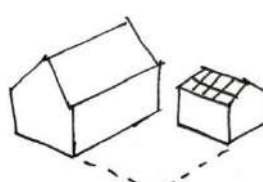
Panneaux thermiques sous toiture



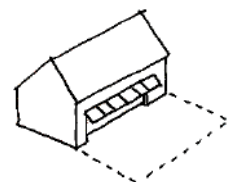
Panneaux au sol



Panneaux sur une annexe



Panneaux sur des éléments architecturaux



Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous toiture permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée. Les panneaux thermiques peuvent être mis en place à l'occasion de la construction d'un bâtiment ou lors de la réfection d'une toiture en ardoises.

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public. Des plantations peuvent être ajoutées pour constituer les filtres nécessaires à leur insertion discrète.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux formant un élément architectural

Dans le cadre d'un projet soigné, un élément de type marquise, brise-soleil, pergola, peut être créé en s'appuyant sur une construction existante.

Des panneaux sur la totalité d'un versant des locaux artisanaux

Il est possible d'implanter des panneaux sur la totalité d'un versant d'un bâtiment récent de type local artisanal, grand bâtiment public récent, grand garage, etc., situé dans un centre ancien et dont l'impact est limité. La mise en place est possible si la couverture est en ardoise ou en bac acier. En revanche, elle ne pourra pas être acceptée pour une couverture en tuiles. Dans le cas d'une couverture en fibrociment, celle-ci devra être déposée et remplacée avant la mise en place des panneaux solaires.



Panneaux thermiques sous une couverture en ardoises, au sein d'un Site Patrimonial Remarquable à Vendôme (41).



Panneaux installés au sol à Vouvray (37). Grâce à une perception lointaine et à un aspect proche de celui des appentis voisins, ils s'intègrent parfaitement dans le paysage du bourg, bien qu'en covisibilité avec l'église.



Panneaux photovoltaïques intégrés dans une couverture en zinc. Le rythme des panneaux et des joints à tasseaux du zinc coïncident parfaitement. Les panneaux sont encastrés dans la couverture ce qui contribue à les rendre très discrets. Bourgueil (37)



Panneaux installés sur des consoles métalliques formant une sorte de marquise positionnée le long d'un bâtiment sur cour à Saint-Cyr-sur-Loire (37).

2 – Faubourgs

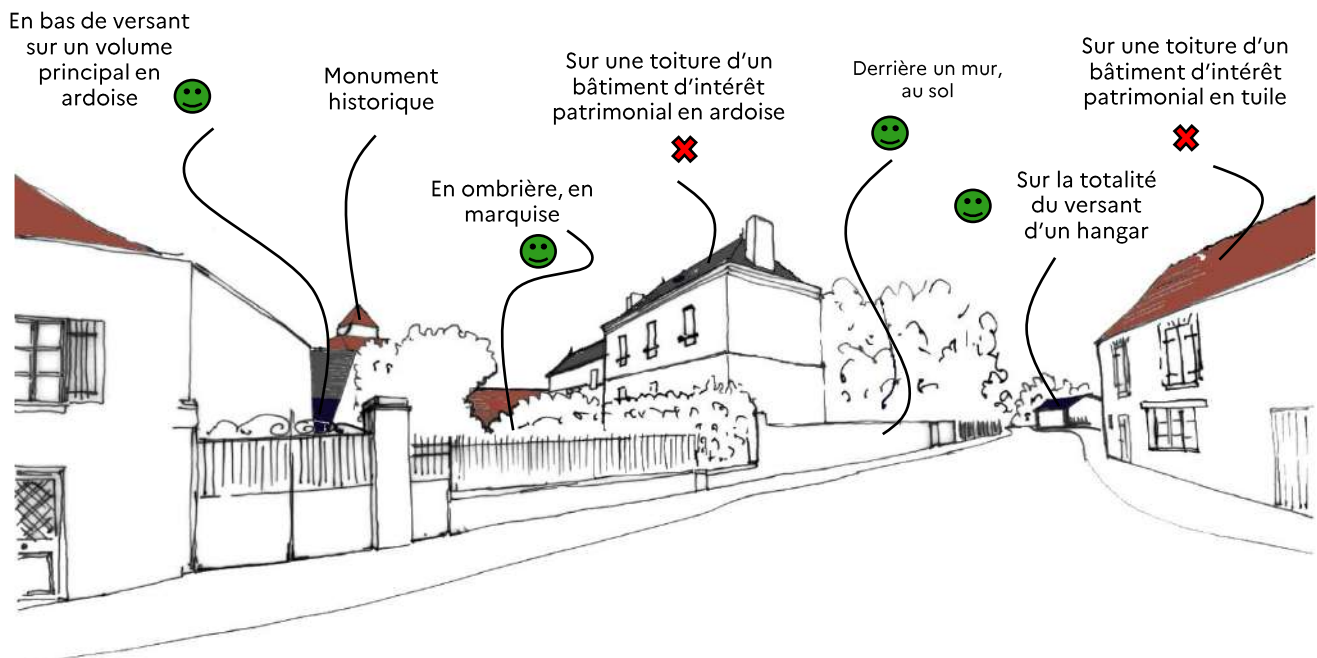
Les faubourgs sont situés en périphérie immédiate du centre ancien. Ils sont souvent caractérisés par un développement résidentiel mixte, incluant des maisons individuelles et des immeubles à faible hauteur. Ils se distinguent par une structure de rues irrégulières et une densité de construction inférieure à celle du centre-ville. Ils sont généralement plus végétalisés, reflétant une transition entre le bâti dense et les secteurs péri-urbains.

Objectifs :

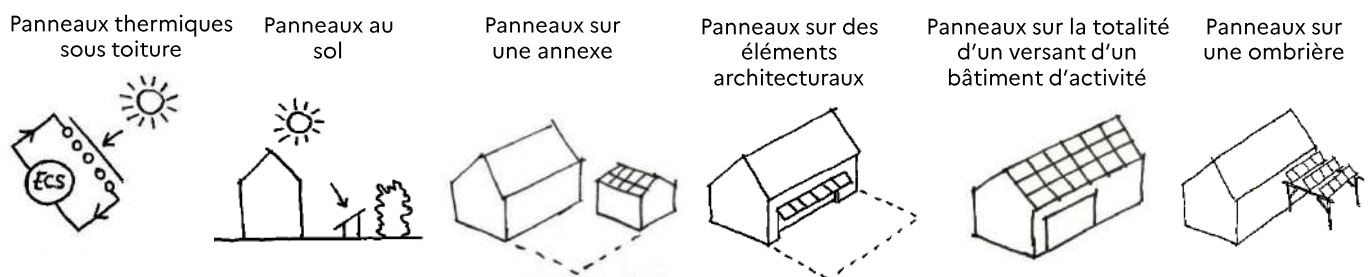
- Concevoir une implantation qui ne soit pas visible ou qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public, les monuments historiques ou les perspectives principales, monumentales, d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.

Principes généraux d'insertion :

- S'insérer dans le bâti existant avec exigence.
- Concevoir une implantation qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public.
- Planter les capteurs solaires hors du champ de visibilité d'un monument protégé ou des perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Ordonnancer des panneaux dans la composition architecturale du bâtiment.
- Privilégier les implantations sur des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, etc.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.



Les logiques d'implantations dans les faubourgs



Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous une toiture, neuve ou refaite, permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée.

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux formant un élément architectural

Dans le cadre d'un projet soigné, un élément de type marquise, brise-soleil, pergola, peut être créé en s'appuyant sur une construction existante.

Des panneaux sur la totalité d'un versant des locaux artisanaux

Il est possible d'implanter des panneaux sur la totalité d'un versant d'un bâtiment récent de type locaux artisanaux, grands bâtiments publics récents, garages, etc. La mise en place est possible si la couverture est en ardoise ou en bac acier. En revanche, elle ne pourra pas être acceptée pour une couverture en tuile. Dans le cas d'une couverture en fibrociment, celle-ci devra être déposée (et *a priori* remplacée par un bac acier) avant la mise en place des panneaux solaires.

Préau et ombrière

Dans le tissu plus lâche d'un faubourg, il est souvent possible d'insérer de petits préaux en bois pour abriter quelques voitures particulières ou une ombrière pour un commerce ou un parking public.



Intégration parfaite de panneaux thermiques sous une couverture au sein du Site Patrimonial Remarquable à Vendôme (41).



Panneaux installés au sol à Bourré (41). La faible emprise du dispositif et l'éloignement par rapport à la rue rendent tout à fait admissible leur perception.



Panneaux photovoltaïques formant de grands brise-soleil le long des fenêtres d'une école à Amboise (37). Les panneaux permettent ainsi d'améliorer le confort d'été de l'équipement.



L'intégralité du toit de cette coopérative à Bléré (37) est couverte par des panneaux entièrement sombres.



Ombrière photovoltaïque semi-transparente en bois sur le parking d'un commerce situé à la sortie du bourg de Maslives (41).

3 – Secteurs péri-urbains

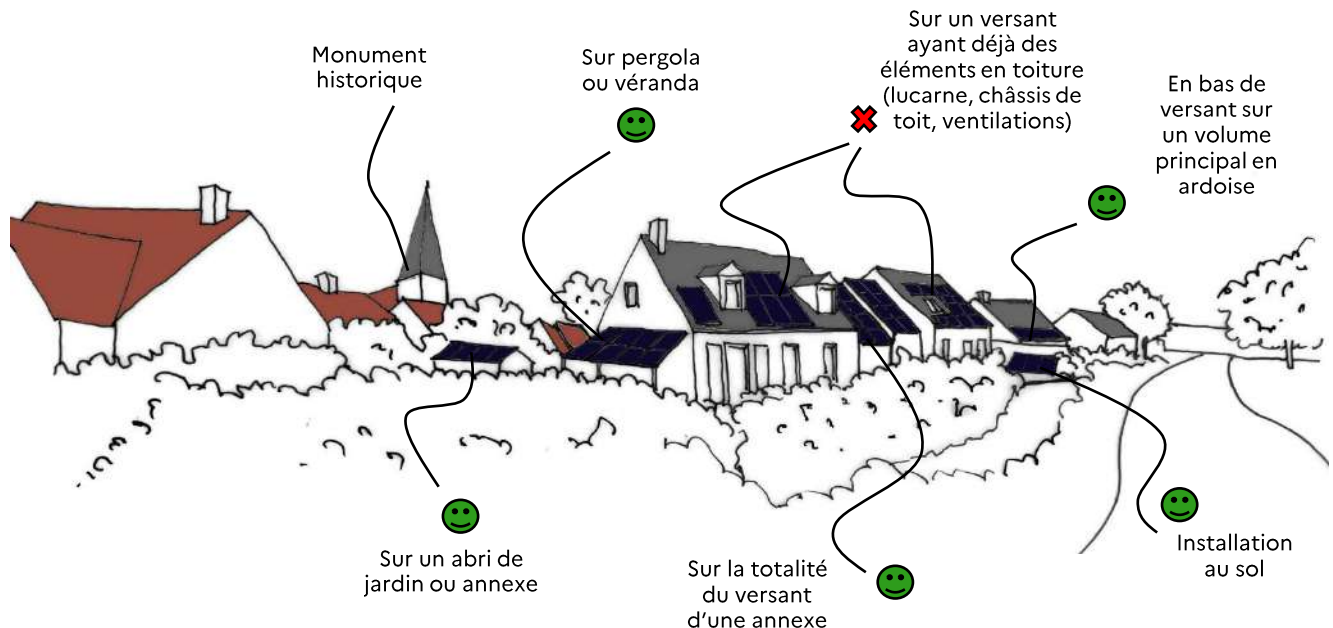
Les secteurs péri-urbains sont essentiellement composés par des zones pavillonnaires constituées de maisons individuelles avec jardins privés. Ils se distinguent par une faible densité de population, des rues résidentielles calmes et bordées d'arbres. La prédominance de voies de circulation locales offre un cadre de vie paisible et verdoyant, avec peu de commerces ou d'industries.

Objectifs :

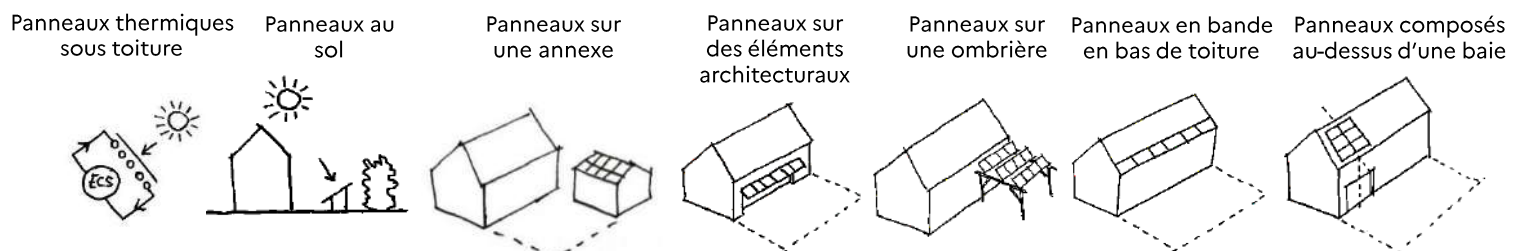
- Préserver la cohérence des abords des monuments historiques.
- Préserver les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

Principes généraux d'insertion :

- Moduler l'implantation en fonction des enjeux et opportunités offertes par le bâti et le site.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Privilégier les bâtiments annexes existants ou à créer : une extension adossée à la maison, un préau abritant des voitures, une pergola ombrageant une terrasse et dont les brise-soleils sont des lames en panneaux photovoltaïques, etc.
- Privilégier l'implantation de panneaux au sol pour limiter l'impact visuel.



Les logiques d'implantations dans les secteurs péri-urbains



Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous une toiture, neuve ou refaite, permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée.

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public, avec si nécessaire, des plantations complémentaires. Ce dispositif est avantageux car déplaçable en cas de déménagement.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

On peut remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux formant un élément architectural

Il est possible de créer un élément architectural comme une marquise au-dessus d'une porte d'entrée, un brise-soleil au-dessus de baies au sud, une pergola pour ombrager une terrasse, un petit abri pour le matériel de jardin ou celui d'une piscine...

Des panneaux sur une bande en bas de toiture

Des panneaux peuvent venir former une bande continue en bas de couverture. Suivant la taille des panneaux, ils seront utilisés en format paysage ou portrait afin que la bande reste relativement étroite. Dans ce cas, la couverture ne doit pas comporter de châssis de toit.

Des panneaux composés au-dessus d'une grande baie

Des panneaux peuvent être composés au-dessus d'une grande baie de séjour ou d'une entrée d'un équipement ou d'un commerce, en reprenant la largeur de cette baie.



Panneaux installés au sol, dans un jardin à Francueil (37). Leur faible hauteur les rend invisibles depuis l'espace public.



Panneaux formant la couverture complète d'une annexe, en Bretagne. La taille de la construction a été adaptée en fonction des dimensions des modules.



Panneaux thermiques formant une grande marquise au-dessus d'une baie et panneaux couvrant un barbecue.



Petits panneaux formant une bande étroite en bas de toiture en ardoise à Rochecorbon (37).



Panneaux marquant l'entrée d'un commerce à Mondoubleau (41).

4 – Secteurs d'activités

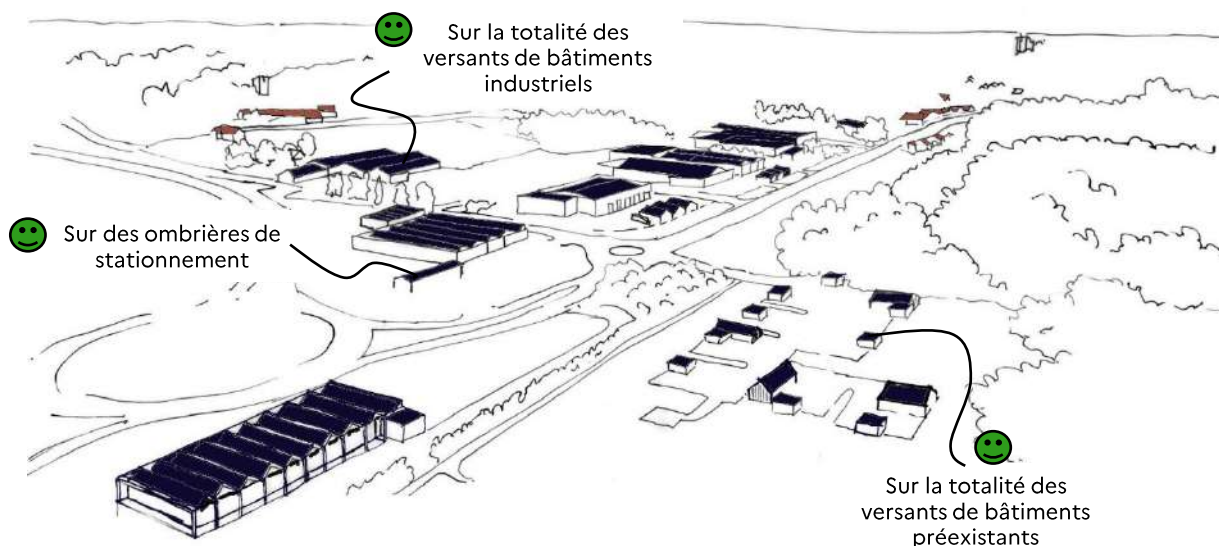
Les secteurs d'activités se caractérisent par un urbanisme très diffus en périphérie urbaine avec des bâtiments de grande échelle, hangars, entrepôts, grandes surfaces, sur de très larges espaces peu structurés et très imperméabilisés. Il en résulte un tissu peu cohérent, porteur d'opportunités importantes pour l'installation de panneaux solaires.

Objectifs :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Prioriser la massification du photovoltaïque sur les bâtiments disposant de grandes surfaces de toiture et de foncier et/ou pour des porteurs de projets ayant de forts besoins en électricité et présentant des facilités de raccordement, dans le respect des exigences afférentes à ces bâtiments.
- Systématiser les toitures photovoltaïques sur les nouveaux bâtiments.
- Réduire l'impact visuel en entrée de ville ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.

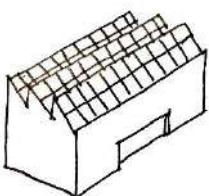
Principes généraux d'insertion :

- Prioriser les grandes surfaces de toiture, si nécessaire avec des panneaux ultra-légers en résine, et les grands pans de façade.
- Profiter de l'installation de panneaux pour requalifier architecturalement le bâtiment, en faisant varier sa ligne de toit ou en enrichissant la composition de sa façade.
- Créer des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement.
- Maîtriser certains impacts en entrée de ville, dans le grand paysage ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.
- Implanter les trackers exclusivement en secteur industriel.

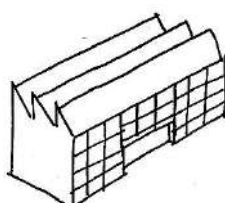


Les logiques d'implantations dans les secteurs d'activités

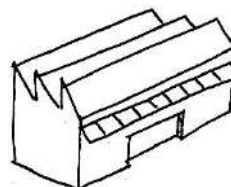
Panneaux sur des éléments ou la totalité de la toiture



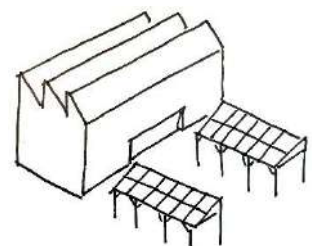
Panneaux sur les façades



Panneaux formant des éléments architecturaux



Panneaux sur des ombrières de stationnement



Des panneaux solaires en toiture

La mise en place de panneaux en toiture peut soit être invisible, soit être rendue visible à dessein, afin de composer des sortes de sheds, ou des toitures qui animent la volumétrie de la construction. Dans le cas où les panneaux sont mis à plat, il convient d'être vigilant sur la qualité du garde-corps de sécurité. Il commence à exister des panneaux plats ultra-légers (3 à 4 kg/m²) en résine qui ne nécessitent pas de renforcement des structures et qui sont applicables sur la plupart des supports.

Des panneaux solaires en façade

Dans certains cas, il est possible de réaliser des installations de panneaux solaires en façades en s'intégrant à la composition générale du bâtiment. Cette solution constitue une alternative intéressante lorsque les toitures ne sont pas adaptées sur le plan structurel.

Des panneaux formant un élément architectural

Il est possible de créer des éléments architecturaux, comme par exemple une marquise ou un auvent pour marquer une entrée, des brise-soleils au-dessus de baies au sud, une pergola pour ombrager la terrasse de clients ou celle du personnel, des abris pour le stockage des poubelles, etc. Ces éléments peuvent être indépendants de la structure d'un bâtiment d'activité existant qui n'a donc pas besoin d'être renforcée dans ce cas.

Des ombrières de parking

En secteurs d'activités, il existe de nombreux parkings qui peuvent être largement équipés d'ombrières photovoltaïques afin d'ombrager les véhicules (camions, voitures, vélos). Dans le cas de surfaces importantes, il peut être intéressant de prévoir la mise en place d'ombrières sur une partie du parking et de revégétaliser le reste afin de limiter les effets d'îlots de chaleur. Il est souhaitable de traiter avec une attention toute particulière les pignons des ombrières, ainsi que leur sous-face, souvent au moins aussi visibles que la couverture de l'ombrière.



À Saint-Ouen (41), installés sur des sheds, les panneaux participent à la composition architecturale du bâtiment en enrichissant la volumétrie. Ils mettent ainsi en valeur le bâtiment de cette entreprise.



Installés en façade de ces bureaux situés à Parçay-Meslay (37), les panneaux créent une matière et un élément de composition architecturale. Ils participent à la communication de ce centre d'énergie renouvelable et valorisent son image.



Les panneaux forment une série de brise-soleils, en pignon de l'édifice. Ils enrichissent l'écriture architecturale de ces bureaux de VTH à Tours (37) et permettent en plus d'améliorer le confort d'été des bureaux.



Une série d'ombrières a été installée sur le parking de cette entreprise située à Châteaudun (28). On peut souligner le traitement soigné des pignons des ombrières.

5 – Espaces paysagers naturels ou ruraux

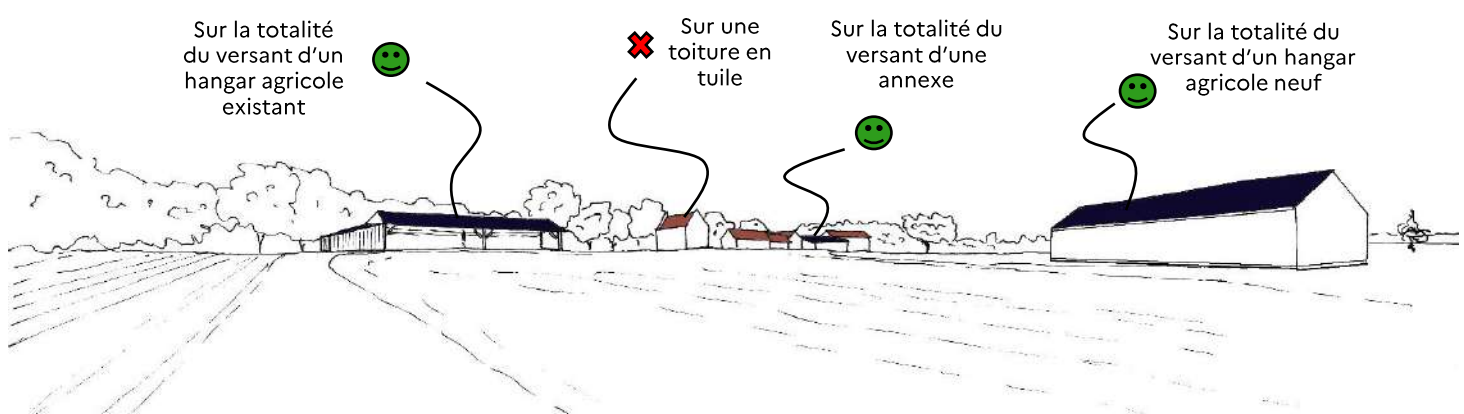
Généralement situés en milieu rural, les secteurs de grands paysages se distinguent par de vastes étendues naturelles ou agricoles, dans lesquels peuvent se trouver des habitations, fermes agricoles, domaines viticoles, hameaux, etc.

Objectifs :

- Préserver la lecture du paysage et l'équilibre entre ses différentes composantes.
- Préserver les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.
- Donner une priorité absolue aux sites dégradés.
- Valoriser les bâtiments à usage agricole plutôt que les structures dédiées à la production d'énergie, incompatibles avec une activité agricole.

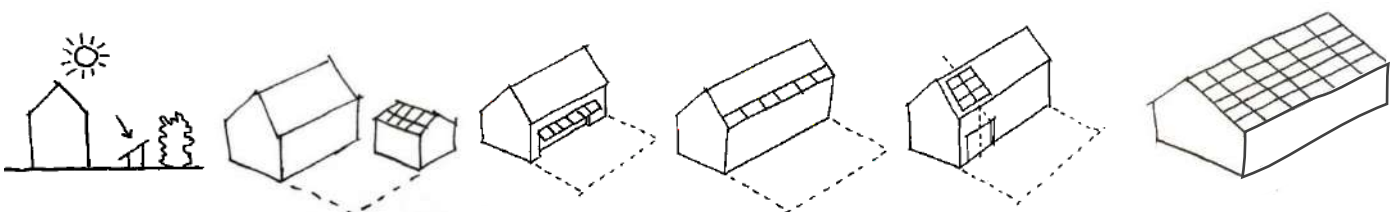
Principes généraux d'insertion :

- Identifier les secteurs protégés et recommandations associées.
- Rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant, éviter les covisibilités avec les éléments remarquables.
- Éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs.
- Préserver le bâti vernaculaire de type grange, ferme ancienne, etc.
- Éviter les projets fragmentés conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels.
- Pour les projets au sol ou les trackers : éviter les implantations en site protégé.
- Éviter la construction de nouveaux hangars si le besoin agricole n'est pas confirmé.
- Garantir l'intégration paysagère des nouveaux hangars, en prévoyant une échelle et une volumétrie adaptée, et une orientation fonction des lignes du paysage.



Les logiques d'implantations dans les espaces paysagers naturels ou ruraux

Panneaux au sol Panneaux sur une annexe Panneaux formant des éléments architecturaux Panneaux en bande en bas de toiture Panneaux composés au-dessus d'une baie Panneaux sur l'intégralité d'un hangar agricole



Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans un jardin, dans une prairie etc. Si la route est suffisamment loin des panneaux et si ils sont entourés de végétation, ils seront peu perceptibles. Des plantations peuvent être ajoutées pour constituer les filtres nécessaires à une installation discrète.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux sur la toiture d'un hangar existant

Il est possible de remplacer un versant de la couverture d'un hangar existant par des panneaux solaires. Une teinte uniformément sombre permettra de confondre les panneaux avec des ardoises et d'intégrer le projet avec les zones d'ombre en arrière-plan.

Des panneaux sur la totalité d'un versant d'un hangar créé

Il est possible d'envisager l'implantation de panneaux solaires sur des constructions neuves telles que des hangars agricoles. Pour s'intégrer dans le paysage existant, **le hangar devra avoir une échelle en rapport avec les bâtiments avoisinants, une volumétrie à deux pentes équivalentes ou faiblement dissymétriques et une implantation en correspondance avec les lignes de forces du paysage bâti ou naturel.** De même, le bardage devra être en bois ou en bac dans des teintes se fondant avec les teintes de l'environnement.

En fonction du contexte, il pourra être nécessaire d'ajouter des plantations d'arbres de hautes tiges, bosquets ou grandes haies champêtres afin de réduire l'impact des hangars et améliorer l'intégration paysagère de la nouvelle construction.



Panneaux installés dans une prairie, à la sortie de Blois (41). Leur éloignement par rapport à la route et leur installation dans une végétation luxuriante permettent de limiter leur impact visuel. Ils auraient toutefois été encore plus discrets si les cadres des panneaux avaient été sombres.



L'annexe d'une maison à Luzillé (37) entièrement couverte de panneaux.



La couverture existante a été entièrement recouverte de panneaux solaires, de rive à rive et du faitage à l'égout afin de minimiser son impact paysager, du fait de sa proximité immédiate avec le château de Coulaïne (MH) à Beaumont-en-Véron (37).



Grâce à une échelle et des teintes adaptées au bocage dans lequel il s'est implanté, ce hangar photovoltaïque agricole s'insère harmonieusement dans ce paysage rural de Montlevicq (36).

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

ID : 037-213701543-20251020-037154062_20251-DE

S²LOW



Direction régionale des affaires culturelles du Centre-Val de Loire

6 rue de la Manufacture
45043 Orléans Cedex

Directrice de la publication :

Christine Diacon

Directrice régionale des affaires culturelles

Rédaction et crédits photographiques :

Les architectes des Bâtiments de France de la région Centre-Val de Loire

Impression :

Prévost Offset

Novembre 2024



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale
des affaires culturelles
Centre-Val de Loire