

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

S²LO



DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE,
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GATINE-RACAN
COMMUNE DE

Semblançay

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU approuvé le 28 octobre 2005,
Modification n°1 du PLU approuvée le 15 avril 2011,
Modification n°2 du PLU approuvée le 30 mai 2011,
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 29 juin 2015,
Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 3 octobre 2016,
Modification n°3 du Plu approuvée le 22 janvier 2020

Révision n°1 du Plu prescrite le 6 octobre 2017
Projet de première révision du Plu arrêtée le **25 septembre 2024**
Première révision du Plu approuvée le **2 juillet 2025**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire
du 2 juillet 2025
approuvant la première
révision du plan local
d'urbanisme de la commune
de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Date : 16 juin 2025
Phase : **approbation**

N° de pièce : **4.1**



4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
Article 1 Champ d'application territorial	6
Article 2 Règles relatives au patrimoine repéré	6
Article 3 Risques et nuisances	7
Article 4 Règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.....	8
Article 5 Évolution du bâti existant	8
Article 6 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux	8
Article 7 Desserte par les voies, stationnement.....	9
Article 8 Espaces boisés classés.....	10
Article 10 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	11
Article 11 Division du territoire en zones	11
Article 12 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation.....	12
Article 13 Adaptations mineures de certaines règles	12
Article 14 Composition du règlement	12
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
I - Règles applicables à la zone Ua	15
Caractère de la zone	15
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	15
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	17
Chapitre 3 Équipements et réseaux	25
II - Règles applicables à la zone Ub	26
Caractère de la zone	26
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	26
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	28
Chapitre 3 Équipements et réseaux	34
III - Règles applicables à la zone Ue	35
Caractère de la zone	35
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	35
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	36
Chapitre 3 Équipements et réseaux	36
IV - Règles applicables à la zone Uj	37
Caractère de la zone	37

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	37
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
Chapitre 3 Équipements et réseaux	44

V - Règles applicables à la zone Ux45

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	45
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
Chapitre 3 Équipements et réseaux	49

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 51

VI - Règles applicables à la zone 1AU.....52

Caractère de la zone	52
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	52
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	54
Chapitre 3 Équipements et réseaux	64

VII - Règles applicables à la zone 1AUe65

Caractère de la zone	65
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	65
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	66
Chapitre 3 Équipements et réseaux	67

VIII - Règles applicables à la zone 2AUx68

Caractère de la zone	68
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	68
Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
Chapitre 3 Équipements et réseaux	69

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 70

IX - Règles applicables à la zone A71

Caractère de la zone	71
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	71
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
Chapitre 3 Équipements et réseaux	76

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE77

X - Règles applicables à la zone N78

Caractère de la zone	78
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	78
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	81
Chapitre 3 Équipements et réseaux	84

Annexe 1Lexique définissant certains termes utilisés

Annexe 2Fiches conseils92

Annexe 3 ...Intégration architecturale des capteurs solaires110

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Semblançay (Indre-et-Loire).

Article 2 Règles relatives au patrimoine repéré

Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

La démolition partielle ou totale des **éléments bâtis** (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement. Les **murs existants** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

En plus des prescriptions figurant dans le présent règlement, les prescriptions suivantes s'imposent.

Si la hauteur d'un bâtiment repéré est identique à l'origine, elle devra être maintenue comme telle.

Les travaux doivent se faire dans le respect de l'intégrité du bâti concerné, en respectant les dispositions d'origine (composition et matériaux) :

- ordonnancement et rythme des façades,
- proportions des ouvertures (plus hautes que larges)
- spécificités des toitures.

Les matériaux de couverture respecteront l'identité locale.

Les matériaux de couverture, de menuiseries, seront traditionnels et durables.

Pour les constructions disposant de façades composées :

- d'éléments de modénature tels que, les corniches, bandeaux horizontaux, moulures...
- d'encadrements, chaînes d'angle, soubassements, en tuffeau,

en cas de ravalement, les éléments cités ci-dessus seront conservés ou refaits à l'identique.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les grottes et les caves doivent être maintenues en bon état.

Secteurs de point de vue identifiés par le règlement graphique : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altèreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus, les centrales photovoltaïques... sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur. La hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysager et écologiques

Toute modification des **éléments végétaux ou naturels**, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (boisements, éléments isolés...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Modification, défrichement, arrachage, seront subordonnés à des plantations nouvelles en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble de

parcelles, à des mesures compensatoires telles que le maintien ~~en prairie permanente~~, la restauration des berges par des techniques douces, la destruction des peupliers et de leurs rejets, l'ouverture du milieu ou toute autre mesure adaptée aux conditions locales ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures...), la plantation d'arbres y sera soumise à déclaration préalable et pourra être interdite.

Le remblaiement et l'assèchement des **mares identifiées** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique est interdit.

De plus, sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement, quelle qu'en soit la hauteur, des **zones humides** identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique.

Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader les fonctionnalités de la zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès 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 recréation 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...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Article 3 Risques et nuisances

Le maire peut faire usage de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme dès lors qu'il a connaissance d'un risque pour refuser ou assortir de prescriptions un projet de construction ou d'aménagement dès lors que le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation.

Axes de ruissellement

Dans les parties de la commune concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 5 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

Le **remblaiement et toute interruption** des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au document graphique du règlement est interdit.

Remontée de nappes

La plus grande partie de la commune en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM. Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

Le long des cours d'eau

Le long des cours d'eau, une bande d'une largeur de 5 m sur chacune des rives ne pourra recevoir aucune construction, à l'exception :

- d'extension de construction dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

Retrait gonflement des argiles

Dans la plus grande partie de la commune, l'alea est faible ; néanmoins, en application du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement>.

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par le risque mouvements de terrain (cf art. 1792 du code civil, art. L 111-13 du code de la construction et de l'habitation).

Cavités souterraines

Dans les secteurs de présomption de risque lié aux cavités souterraines figurant au plan de zonage, les constructions induisant des rejets d'eaux pluviales, ou d'eaux usées seront autorisées sous réserve de leur raccordement aux réseaux de collecte des eaux de ruissellement et des eaux usées.

Nuisances sonores

Voir en annexe au dossier :

- le plan des contraintes
- l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire routes départementales et voies communales (hors Tours)

Article 4 Règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles dont celles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, pour permettre des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article 5 Évolution du bâti existant

Lorsqu'il s'agit de construction de locaux accessoires tels des annexes ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles dont celles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article 6 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables,

- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Espaces non imperméabilisés

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Rétention des eaux pluviales

Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). En tout état de cause, il sera enterré sur la parcelle au moins une cuve de recueil des eaux pluviales d'un volume ne pouvant être inférieur à 3 m³ par logement.

Le débit de fuite est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

Isolation par l'extérieur

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux seront obligatoirement enterrés.

Équipements techniques

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc. ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

Article 7 Desserte par les voies, stationnement

Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements

réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa ci-dessus, 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 cela dans la conditions définies par l'article L.151-33 du Code l'urbanisme.

Stationnement des caravanes

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 8 Espaces boisés classés

Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme, adressée ou déposée à la mairie, délai d'instruction d'un mois. Il est rappelé que le défrichement est soumis à autorisation préfectorale dès lors qu'il concerne une surface boisée de plus d'un hectare ou une surface boisée attenante à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la sienne, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare. En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier."

Le défrichement

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Les clôtures

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Article 10 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

Droit des tiers

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code de l'Environnement, le Code rural, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental...

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)

Selon l'article L212-5-2 du code de l'Environnement, lorsque le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activités mentionnées à l'article L214-2.

Article 11 Division du territoire en zones

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines Ua, Ub, Ue, Uj, Ux ;
- la zone d'urbanisation future 1AU, 1AUe, 1AUz, 2AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Ne, Negv, Np et Npv auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Les secteurs de présomption de risques liés aux cavités souterraines ;
- Les bâtiments faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ;

- Les axes de ruissellement des eaux pluviales ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article 12 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation

- Par délibération du conseil municipal, le permis de démolir (constructions et murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal.
- Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris portails et portillons sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Par délibération du conseil municipal, les ravalements sont soumis à déclaration prévue aux articles R.421-17.1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

Article 13 Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 14 Composition du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en trois chapitres :

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R151-36 à R151-37)

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42)

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R151-43)

1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23

2 : Clôtures, haies

Article 6 : Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 à R151-48)

Article 8 : Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50)

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien.

Le **permis de démolir** des constructions et murs de clôture est applicable à l'intérieur de cette zone.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** », elles doivent donc impérativement être consultées.

Cette zone est concernée par le **secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines**, voir les prescriptions liées aux dispositions générales.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ua 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ¹
		Restauration	Autorisé sous réserve ²
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ³
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Autorisé sous réserve ⁴
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁵

¹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

² Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

³ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁴ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁵ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁶
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁷
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve ⁸
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous réserve ⁹
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve ¹⁰
		Lieux de culte	Autorisé sous réserve ¹¹
		Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve ¹²
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve ¹³
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ¹⁴
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ¹⁵
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé sous réserve ¹⁶
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ¹⁷

⁶ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁷ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁸ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁰ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹¹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹² Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹³ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁴ S'il s'agit d'un exhaussement, si leur hauteur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés. S'il s'agit d'un affouillement, si leur profondeur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés.

¹⁵ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

¹⁶ si leur surface permet une puissance maximale de 15 kWc, si leur hauteur est inférieure à 1,8 m et si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

¹⁷ si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés	Interdit

Article Ua 2 Mixité fonctionnelle et sociale

En rez-de-chaussée des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, ne sont autorisées que les sous-destinations suivantes :

- l'artisanat et commerce de détail
- la restauration
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- l'hébergement touristique

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 3 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article et de ses sous-articles.

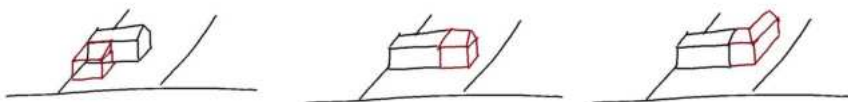
Article Ua 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ; si elles sont implantées en recul, un mur reprenant la hauteur, la largeur, l'aspect des murs traditionnels ou des constructions doivent constituer une limite urbaine de qualité le long de la voie ou de l'emprise publiques.

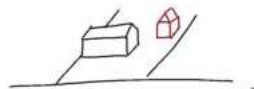
Article Ua 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en extension de bâtiments ou d'un ensemble de bâtiments déjà implantés en contiguïté des limites séparatives.

Implantations autorisées

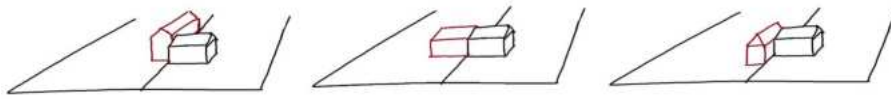


Implantations interdites



Si des bâtiments existent sur des fonds voisins en contiguïté de la limite séparative, l'implantation en mitoyenneté des bâtiments sera privilégiée, sauf dispositions contraires du présent règlement.

Implantations privilégiées



Implantations déconseillées



Article Ua 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 3-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 3-5 Hauteur des constructions

Si des constructions principales (c'est-à-dire autres que des annexes et extensions) existent sur la même unité foncière ou sur les fonds directement voisins, la hauteur maximale des constructions à venir sera de plus ou moins 1 m par rapport à ces constructions voisines, dans le souci d'une harmonisation dans le paysage urbain constitué.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout du toit et 11 m hors tout.

Les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries d'ascenseurs, aux sorties d'escaliers... ne pourront dépasser de plus de 2 m le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction.

Constructions annexes et vérandas

La hauteur maximum des annexes et des vérandas ne pourra excéder 5,00 m hors tout. Toutefois, lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3,00 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Abris de jardin et abris pour animaux

Leur hauteur ne pourra excéder 3,5 m hors tout.

Article Ua 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ua 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, devront s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les éléments tels qu'antenne, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne devront pas être visibles du domaine public.

Les constructions neuves devront :

- respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants traditionnels ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes.
- Être composées de volumes simples, basés sur un plan franchement rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits), avec un encuvement permettant l'évolutivité du bâti (agrandissement dans les combles).

Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développera un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis pourront se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels), pour que cette ouverture à l'architecture « contemporaine » soit possible tout en préservant l'esprit des lieux.

Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Les clôtures nouvelles pourront être réalisées des différentes façons suivantes :

- soit un mur plein maçonné d'une épaisseur supérieure à 20 cm ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 m sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants) ;
- soit un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, de lisses, de barrières en bois ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

Les couleurs des parties enduites des clôtures obéiront aux mêmes prescriptions que les façades des constructions principales.

Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.

Les treillis soudés, claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits.

Les gabions sont autorisés ponctuellement mais ne peuvent constituer l'unique matériau d'une clôture.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Clôtures, le long des limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées

- soit d'un grillage galvanisé éventuellement doublé d'une haie. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 40 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche ;
- soit un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants),
- soit en ganivelles ou échelas de châtaigner,
- soit en palissades ajourées en bois,
- soit en brande.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Façades des constructions principales

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants et se rapprocheront au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire. Dans le cas de bardage, celui-ci sera en bois massif, posé verticalement, ou tout matériau similaire d'aspect. Il sera soit laissé grisé naturellement, soit pré-grisé, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, ocre rouge/brun...). Le bardage ne sera ni verni ni lasuré.

Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Couleur des menuiseries

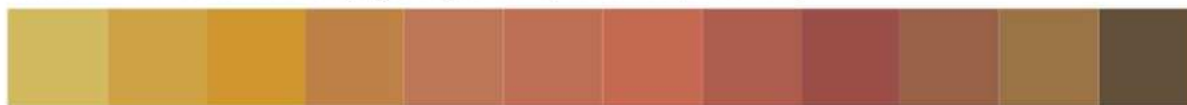
Les couleurs des menuiseries devront :

- être identiques à celles des menuiseries existant déjà sur la construction,
- être choisies sur la palette suivante, en fonction de la typologie de la construction concernée.

Bâti rural (fermes, maisons de manouvrier, faubourgs ruraux)



Bâti médiéval et Renaissance (logis seigneuriaux, maisons à pan de bois)



Maison de bourg



Château, manoir, maison de maître



Architecture de villégiature



maçonneries foncées

maçonneries claires

Maison individuelle récente

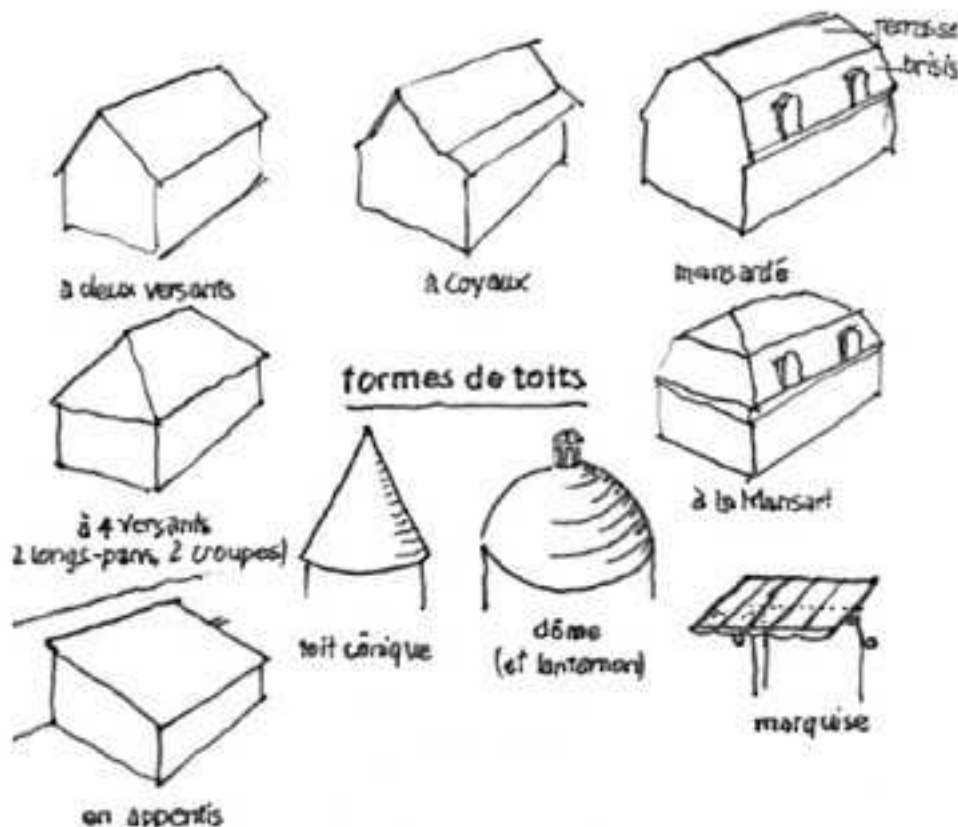


Ferronneries tout type de bâtiment



Toitures des constructions principales

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture

- Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² présenteront au moins deux pentes supérieures à 40° comptées à partir de l'horizontale. Les faîtages seront parallèles au long pan.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 70 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect,
- et si elles viennent articuler deux volumes couverts à deux pentes.

La construction principale sera couverte :

- en petite tuile plate de terre cuite de ton patiné et de teinte brun-rouge (50 unités au m² minimum),
- en ardoise naturelle,
- en zinc pré patiné selon le contexte
- de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.

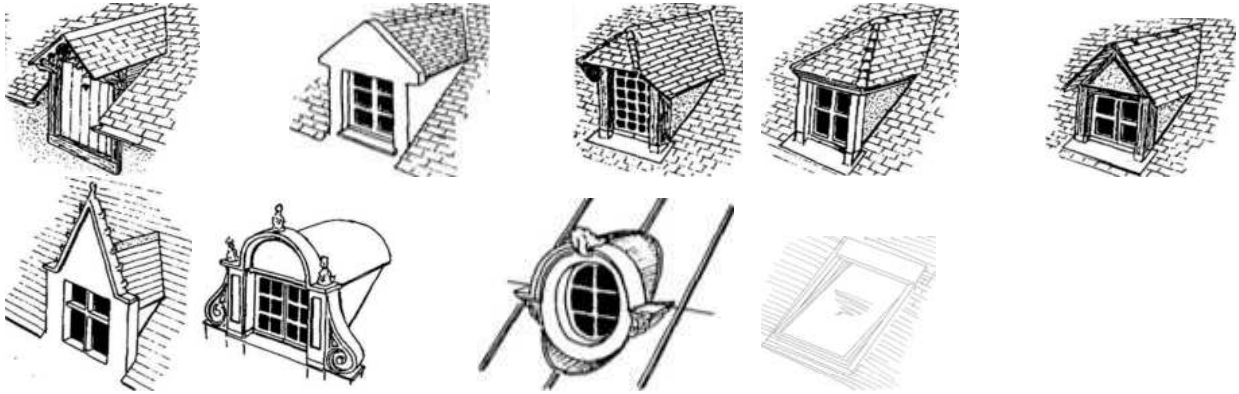
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Ouvertures en toitures

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'implantation des châssis de toit et des lucarnes doit se faire dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.

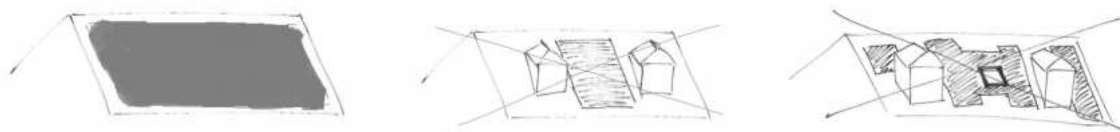


Les lucarnes doivent correspondre à la typologie architecturale de la construction (tant dans la forme que son implantation par rapport aux dispositions d'origine du bâti).

Les fenêtres de toit (communément appelées « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Elles seront implantées sur un même axe horizontal.

En toiture, des constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils ne soient pas disposés sur un versant ayant déjà des éléments en toiture (lucarne, châssis de toit),
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.
- qu'ils soient implantés sur une bande continue en bas de versant sur les toitures en ardoise,
- qu'ils soient entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair et avoir reçu un traitement anti-reflet ; les cadres et autres accessoires seront dans la même teinte sombre.



Afin de préserver la cohérence des abords de monuments historiques, les perspectives principales (monumentales ou d'entrée de bourg et hameaux) :

- les panneaux thermiques seront préférentiellement implantés sous toiture,
- les panneaux seront préférentiellement implantés au sol,
- les panneaux sur toiture seront préférentiellement implantés sur des annexes existantes ou à créer (appentis, garage...),
- les panneaux seront préférentiellement intégrés à des éléments architecturaux tels que marquise, brise-soleil, pergola, petit abri de jardin...

L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.

Garages

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Les ouvertures seront idéalement de même proportion que celles du corps principal, plus hautes que large, ou presque carrées.

Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates, de préférence avec le même matériau que celui de la construction principale. Si le garage s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan. Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas exceptionnels où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Pour les façades, les prescriptions sont identiques à celles relatives aux constructions principales.

Abris de jardins et abris pour animaux

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates ou tout matériau similaire d'aspect. Si l'abri s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan.

Ses façades seront bardées en bois teinté sombre ou naturellement grisé, ou tout matériau similaire d'aspect.

Devantures commerciales

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Deux types d'enseigne sont autorisées : en drapeau, ou parallèlement à la façade.

L'enseigne en drapeau sera positionnée en limite séparative et dans la hauteur du rez-de-chaussée. Sa taille ne dépassera pas 60 x 60 cm dans une épaisseur inférieure à 3 cm. Les caissons lumineux sont proscrits, l'éclairage de l'enseigne sera fait de manière indirecte et discrète.

L'enseigne parallèle sera réalisée avec des lettres indépendantes, dont la hauteur n'excédera pas 30 cm. Elles seront fixées sur le linteau et centrées sur les vitrines dont elles ne dépasseront pas la largeur. Les caissons lumineux sont proscrits. L'éclairage sera réalisé de manière discrète par une rétrodiffusion.

Afin de ne pas dénaturer les façades, on mettra en œuvre des éclairages discrets : le rétro-éclairage des enseignes est recommandé. Les spots-pelle, néons et caissons lumineux sont proscrits.

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Article Ua 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

Au moins 90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Article Ua 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ua 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ua 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

II - Règles applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine d'extension récente principalement destinée à l'habitat.

Le permis de démolir des constructions et murs de clôture est applicable à l'intérieur de cette zone.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** », elles doivent donc impérativement être consultées.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ub 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ¹⁸
		Restauration	Autorisé sous réserve ¹⁹
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ²⁰
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Autorisé sous réserve ²¹
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ²²
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ²³

¹⁸ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²⁰ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²¹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²² Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²³ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ²⁴
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve ²⁵
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous réserve ²⁶
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve ²⁷
		Lieux de culte	Autorisé sous réserve ²⁸
		Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve ²⁹
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve ³⁰
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ³¹
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ³²
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé sous réserve ³³
	Abrs pour animaux		Autorisé sous réserve ³⁴
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit

²⁴ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²⁵ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²⁶ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²⁷ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²⁸ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²⁹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

³⁰ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

³¹ S'il s'agit d'un exhaussement, si leur hauteur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés. S'il s'agit d'un affouillement, si leur profondeur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés.

³² S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

³³ si leur surface permet une puissance maximale de 15 kWc, si leur hauteur est inférieure à 1,8 m et si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

³⁴ si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Article Ub 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 3 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article et de ses sous-articles.

Article Ub 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

En cas d'implantation en recul, il est vivement recommandé de marquer l'alignement par un mur décrit à l'article 6 ou des constructions constituant une limite urbaine de qualité

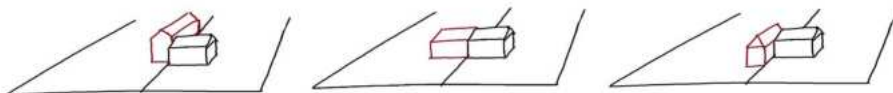
Article Ub 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m. L'implantation en contiguïté des limites séparatives est vivement recommandée.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance inférieure à 8 m ne pourront générer de vues droites³⁵ depuis les étages de la construction à venir.

Si des bâtiments existent sur des fonds voisins en contiguïté de la limite séparative, l'implantation en mitoyenneté des bâtiments sera privilégiée, sauf dispositions contraires du présent règlement.

Implantations privilégiées



Implantations déconseillées



Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations et extensions de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article Ub 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque plusieurs constructions non accolées et d'une emprise au sol supérieure à 60 m² (pour chaque construction) sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être supérieure à 10 m.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

³⁵ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Article Ub 3-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Sur des unités foncières dont l'emprise au sol des constructions maximum est déjà dépassée à la date d'approbation du Plu, les annexes et les extensions seront autorisées, si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 10 % de l'emprise au sol de la construction principale, réalisés en une ou plusieurs fois.

Article Ub 3-5 Hauteur des constructions

Si des constructions principales (c'est-à-dire autres que des annexes et extensions) existent sur la même unité foncière ou sur les fonds directement voisins, la hauteur maximale des constructions à venir sera de plus ou moins 1 m par rapport à ces constructions voisines, dans le souci d'une harmonisation dans le paysage urbain constitué.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout du toit et 11 m hors tout.

Les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries d'ascenseurs, aux sorties d'escaliers... ne pourront dépasser de plus de 2 m le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction.

Constructions annexes et vérandas

La hauteur maximum des annexes et des vérandas ne pourra excéder 5,00 m hors tout. Toutefois, lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3,00 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Abris de jardin et abris pour animaux

Leur hauteur ne pourra excéder 3,5 m hors tout.

Article Ub 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ub 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les éléments tels qu'antenne, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les constructions neuves devront :

- respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants traditionnels ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes.
- Être composées de volumes simples, basés sur un plan franchement rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits), avec un encuvement permettant l'évolutivité du bâti (agrandissement dans les combles).

Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développera un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des 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), pour que cette ouverture à l'architecture « contemporaine » soit possible tout en préservant l'esprit des lieux.

Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Les clôtures nouvelles pourront être réalisées des différentes façons suivantes :

- soit un mur plein maçonné d'une épaisseur supérieure à 20 cm ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 m sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants) ;
- soit un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, de lisses, de barrières en bois ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m ;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage galvanisé. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 20 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche.

Les couleurs des parties enduites des clôtures obéiront aux mêmes prescriptions que les façades des constructions principales.

Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.

Les treillis soudés, claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits.

Les gabions sont autorisés ponctuellement mais ne peuvent constituer l'unique matériau d'une clôture.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Clôtures, le long des limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées

- soit d'un grillage galvanisé éventuellement doublé d'une haie. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 40 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche
- soit un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants),
- soit en ganivelles ou échelas de châtaigner,
- soit en palissades ajourées en bois,
- soit en brande.
- soit en claustras bois de manière temporaire.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Façades des constructions principales

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants et se rapprocheront au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire. Dans le cas de bardage, celui-ci sera en bois massif, posé verticalement, ou tout matériau similaire d'aspect. Il sera soit laissé grisé naturellement, soit pré-grisé, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, ocre rouge/brun...). Le bardage ne sera ni verni ni lasuré.

Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Couleur des menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront :

- être identiques à celles des menuiseries existant déjà sur la construction,
- être choisies sur la palette suivante, en fonction de la typologie de la construction concernée.

Maison individuelle récente

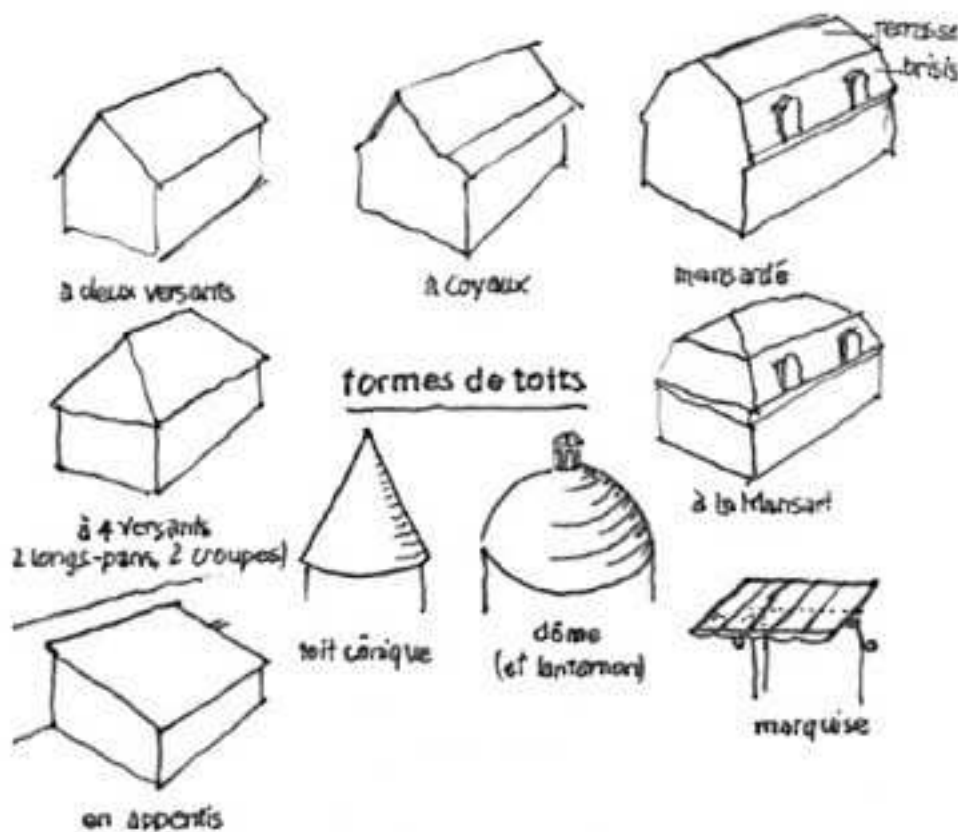


Ferronneries tout type de bâtiment



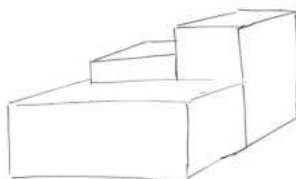
Toitures des constructions principales

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture

Les toitures terrasses autorisées devront présenter une variété de volume :



Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² présenteront ~~de moins deux~~ ^{au moins deux} pentes supérieures à 40° comptées à partir de l'horizontale. Les faîtages seront parallèles au long pan. Les toitures terrasses sont autorisées si elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 70 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect
- ou si elles viennent articuler deux volumes couverts à deux pentes.

La construction principale sera couverte :

- en petite tuile plate de terre cuite de ton patiné et de teinte brun-rouge (20 unités au m² minimum),
- en ardoise naturelle,
- de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.

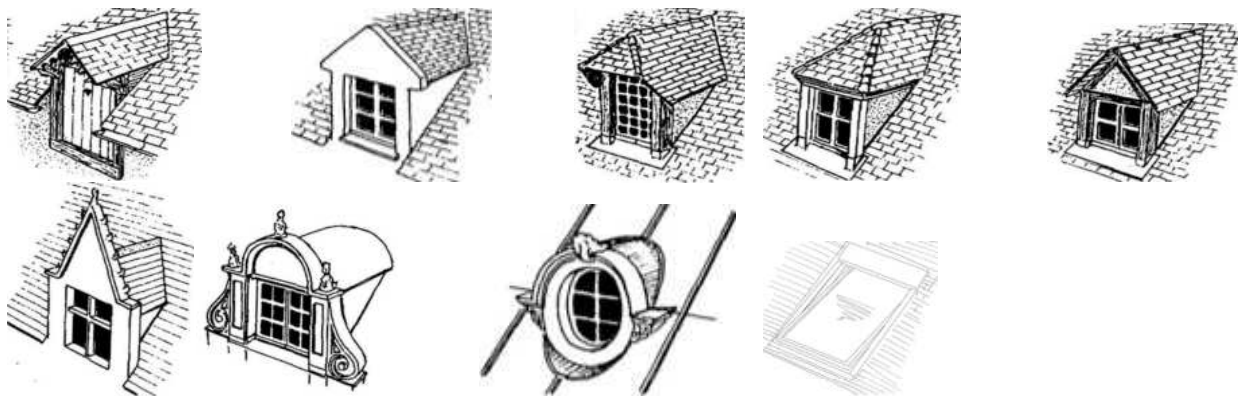
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Ouvertures en toitures

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'implantation des châssis de toit et des lucarnes doit se faire dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelées « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.

En toiture, des constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.
- qu'ils soient implantés sur une bande continue en bas de versant sur les toitures en ardoise,
- qu'ils soient entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair et avoir reçu un traitement anti-reflet ; les cadres et autres accessoires seront dans la même teinte sombre.



Afin de préserver la cohérence des abords de monuments historiques, les perspectives principales (monumentales ou d'entrée de bourg et hameaux) :

- les panneaux thermiques seront préférentiellement implantés sous toiture,
- les panneaux seront préférentiellement implantés au sol,
- les panneaux sur toiture seront préférentiellement implantés sur des annexes existantes ou à créer (appentis, garage...),
- les panneaux seront préférentiellement intégrés à des éléments architecturaux tels que marquise, brise-soleil, pergola, petit abri de jardin...

L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.

Garages

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates, de préférence avec le même matériau que celui de la construction principale. Si le garage s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan. Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas exceptionnels où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas. Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Pour les façades, les prescriptions sont identiques à celles relatives aux constructions principales.

Abris de jardin et abris pour animaux

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates ou tout matériau similaire d'aspect. Si l'abri s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan.

Ses façades seront bardées en bois teinté sombre ou naturellement grisé, ou tout matériau similaire d'aspect.

Article Ub 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La totalité de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

Au moins 90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Article Ub 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Constructions à destination autre que l'habitation

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ub 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ub 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

III - Règles applicables à la zone Ue

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et publics.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** », elles doivent donc impérativement être consultées.

Cette zone est concernée par le **secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines**, voir les prescriptions liées aux dispositions générales.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ue 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ³⁶
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Autorisé sous réserve ³⁷
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ³⁸
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé
		Équipements sportifs	Autorisé
		Lieux de culte	Autorisé

³⁶ S'ils sont nécessaires au gardiennage ou à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone

³⁷ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

³⁸ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit
		Autres équipements recevant du public	Autorisé
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ³⁹

Article Ue 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 3 Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Article Ue 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Article Ue 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement.

Article Ue 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ue 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ue 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

³⁹ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

IV - Règles applicables à la zone Uj

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs de jardins de la zone urbaine.

Le permis de démolir des constructions et murs de clôture est applicable à l'intérieur de cette zone.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** », elles doivent donc impérativement être consultées.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uj 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ⁴⁰
		Hébergement	Autorisé sous réserve ⁴¹
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit

⁴⁰s'il s'agit d'annexes ou d'extension et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois.
Pour les piscines :

- si leur superficie égale ou inférieure à 100 m² (abords compris, c'est-à-dire, terrasse, margelle, aire de bronzage) ;
- si elles sont situées à 30 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.

⁴¹s'il s'agit d'annexes ou d'extension et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois.
Pour les piscines :

- si leur superficie égale ou inférieure à 100 m² (abords compris, c'est-à-dire, terrasse, margelle, aire de bronzage) ;
- si elles sont situées à 30 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁴²
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé sous réserve ⁴³
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁴⁴
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit

Article Uj 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uj 3 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article et de ses sous-articles.

⁴² S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁴³ si leur surface permet une puissance maximale de 15 kWc, si leur hauteur est inférieure à 1,8 m et si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

⁴⁴ à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 10 m², qu'ils soient sans fondation et ouverts sur un côté.

Article Uj 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Uj 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limite séparative est vivement recommandée.

Article Uj 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uj 3-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uj 3-5 Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 5,00 m hors tout. Toutefois, lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3,00 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations et extensions de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition :

- que la construction à édifier ne soit pas implantée en contiguïté des limites séparatives ;
- qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article Uj 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Uj 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les éléments tels qu'antenne, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développera un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des 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), pour que cette ouverture à l'architecture « contemporaine » soit possible tout en préservant l'esprit des lieux.

Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Les clôtures nouvelles pourront être réalisées des différentes façons suivantes :

- soit un mur plein maçonné d'une épaisseur supérieure à 20 cm ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 m sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants) ;
- soit un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, de lisses, de barrières en bois ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m ;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage galvanisé. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 20 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche.

Les couleurs des parties enduites des clôtures obéiront aux mêmes prescriptions que les façades des constructions principales.

Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.

Les treillis soudés, claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Clôtures, le long des limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées

- soit d'un grillage galvanisé éventuellement doublé d'une haie. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 40 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche
- soit un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants).
- soit en ganivelles ou échelas de châtaigner,
- soit en palissades ajourées en bois,
- soit en brande.
- soit en claustras bois de manière temporaire.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Façades des constructions

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants et se rapprocheront au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire.

Dans le cas de bardage, celui-ci sera en bois massif, posé verticalement, ou tout matériau similaire d'aspect. Il sera soit laissé grisé naturellement, soit pré-grisé, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, ocre rouge/brun...). Le bardage ne sera ni verni ni lasuré.

Couleur des menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront :

- être identiques à celles des menuiseries existant déjà sur la construction,
- être choisies sur la palette suivante, en fonction de la typologie de la construction concernée.

Maison individuelle récente

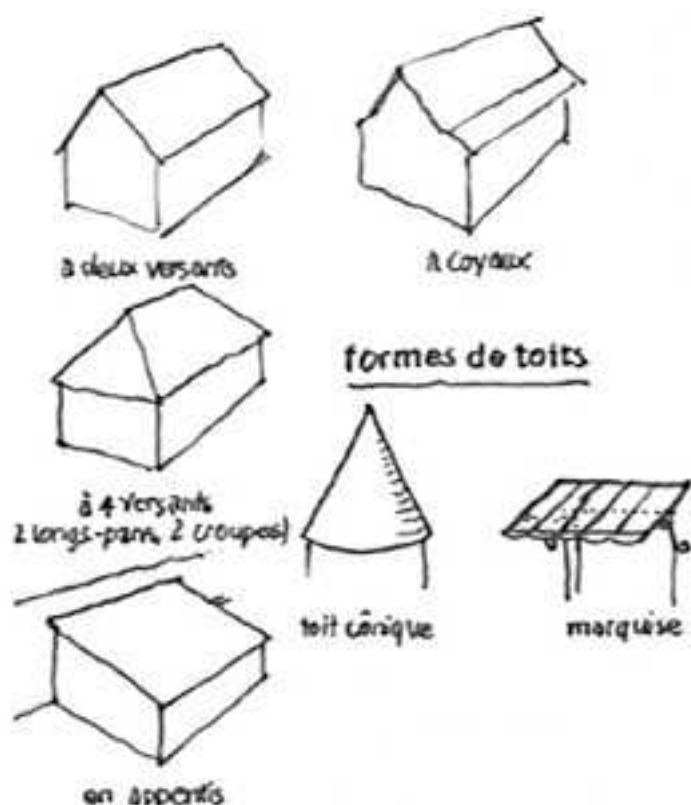


Ferronneries tout type de bâtiment



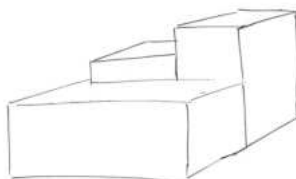
Toitures des constructions principales

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture

Les toitures terrasses autorisées devront présenter une variété de volume :



Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² présenteront de moins deux pentes supérieures à 40° comptées à partir de l'horizontale. Les faîtages seront parallèles au long pan.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 70 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect,
- ou si elles viennent articuler deux volumes couverts à deux pentes.

La construction principale sera couverte :

- en petite tuile plate de terre cuite de ton patiné et de teinte brun-rouge (20 unités au m² minimum),
- en ardoise naturelle,
- de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.

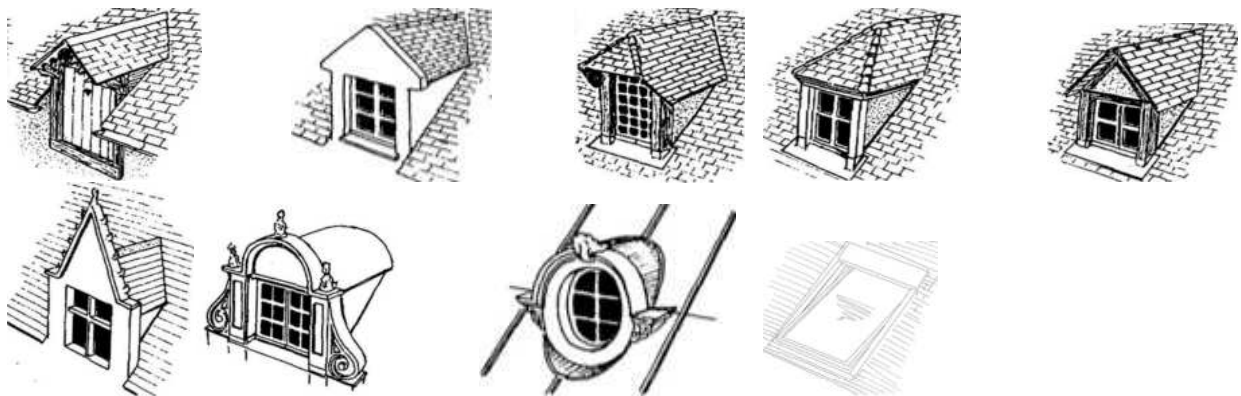
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Ouvertures en toitures

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'implantation des châssis de toit et des lucarnes doit se faire dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelées « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Elles seront implantées sur un même axe horizontal.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.

En toiture, des constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.
- qu'ils soient implantés sur une bande continue en bas de versant sur les toitures en ardoise,
- qu'ils soient entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair et avoir reçu un traitement anti-reflet ; les cadres et autres accessoires seront dans la même teinte sombre.



Afin de préserver la cohérence des abords de monuments historiques, les perspectives principales (monumentales ou d'entrée de bourg et hameaux) :

- les panneaux thermiques seront préférentiellement implantés sous toiture,
- les panneaux seront préférentiellement implantés au sol,
- les panneaux sur toiture seront préférentiellement implantés sur des annexes existantes ou à créer (appentis, garage...),
- les panneaux seront préférentiellement intégrés à des éléments architecturaux tels que marquise, brise-soleil, pergola, petit abri de jardin...

L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.

Garages

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Les ouvertures seront idéalement de même proportion que celles du corps principal, plus hautes que large, ou presque carrées.

Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates, de préférence avec le même matériau que celui de la construction principale. Si le garage s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan. Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas exceptionnels où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Pour les façades, les prescriptions sont identiques à celles relatives aux constructions principales.

Abris de jardin et abris pour animaux

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates ou tout matériau similaire d'aspect. Si l'abri s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan.

Ses façades seront bardées en bois teinté sombre ou naturellement grisé, ou tout matériau similaire d'aspect.

Article Uj 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La totalité de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Article Uj 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uj 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Uj 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

V - Règles applicables à la zone UX

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** », elles doivent donc impérativement être consultées.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ux 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
		Exploitation forestière	Autorisé
	Habitation	Logement	Interdit
		Hébergement	Autorisé sous réserve ⁴⁵
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
		Restauration	Autorisé
		Commerce de gros	Autorisé
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
		Cinéma	Autorisé
		Hôtel	Autorisé
		Autres hébergements touristiques	Autorisé
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
		Industrie	Autorisé sous réserve ⁴⁶

⁴⁵ Si leur présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Ceux-ci doivent être impérativement intégrés aux bâtiments d'activités. Il ne pourra y avoir qu'un seul local de ce type par unité foncière. La surface est limitée à 30 m² de surface de plancher et ne pourra excéder 10 % de l'emprise au sol du bâtiment construit.

⁴⁶

- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances particulières pour le voisinage immédiat et pour leur environnement (pollutions, bruits, nuisances olfactives ...),
- que des précautions soient prises pour réduire ces nuisances,

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	Autorisé sous réserve ⁴⁷
		Bureau	Autorisé
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁴⁸
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ⁴⁹
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ⁵⁰
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ⁵¹
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Autorisé sous réserve ⁵²
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁵³
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit

Article Ux 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 3 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ux 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la route départementale 959. Cette prescription 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 ;

-
- que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

47

- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances particulières pour le voisinage immédiat et pour leur environnement (pollutions, bruits, nuisances olfactives ...),
- que des précautions soient prises pour réduire ces nuisances,
- que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

48 Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

49 S'ils les animaux sont destinés à l'entretien, au gardiennage, à l'activité commerciale, à l'embellissement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

50 S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente, d'entretien, de restauration de ces véhicules

51 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m² et qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public

52 S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente de ces véhicules

53 Si leur emprise au sol est inférieure à 20 m² et s'ils abritent des animaux destinés à l'entretien, au gardiennage, à l'activité commerciale, à l'embellissement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïques ou éoliennes.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- soit en recul d'une distance supérieure à 10 mesurée par rapport à l'alignement, pour les constructions implantées le long de la route départementale 48,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Article Ux 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Le long des limites séparatives internes à la zone Ux

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté des limites séparatives ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 5 m.

Le long des autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 5 m.

Article Ux 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, cette distance étant mesurée en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Article Ux 3-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ux 3-5 Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 8,00 m hors tout.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations et extensions de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article Ux 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ux 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement existant, des lieux avoisinants, des sites ou des paysages naturels ou urbains. Le bâtiment devra s'inscrire harmonieusement dans cet environnement. Le permis de construire peut donc être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'architecture doit être simple et sobre. Le bâtiment ne doit pas provoquer, par ses formes, hauteur, matériaux et couleurs, un impact visuel qui dénaturerait le paysage naturel ou urbain.

Une attention devra être portée :

- à la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,

- au traitement soigné des espaces libres et des plantations existantes afin d'aboutir à terme à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse sur l'ensemble du parc d'activité.

Rapport au sol

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence de sol naturel.

Les merlons sont prohibés.

Façades

Le blanc pur est interdit sur tous les types de façades. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés ...) sont autorisés mais doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant et la dominante environnante. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades.

Des teintes neutres, plutôt sombres sont préconisées pour les façades.

Toitures

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés ...) sont autorisés mais doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant et la dominante environnante.

Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les clôtures autorisées sont :

- les clôtures souples sur les faces arrières des bâtiments et le long des voies internes,
- les clôtures rigides sur la façade avant des constructions et le long des voies de circulation pénétrante,
- les murs bahut en façade des constructions d'une hauteur maximum de 0,50 mètres qui peuvent être surmontés d'une grille, d'un grillage, d'une haie végétale ...

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive composée de végétaux locaux. De ce fait, les haies de conifères sont interdites.

Article Ux 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation. Les aménagements paysagers s'attacheront à préserver voire recréer des continuités plantées.

Les arbres existants doivent être conservés, préservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre ou arbuste d'essences locales par 100 m² de terrain libre. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Les haies de conifères sont interdites. Les aires de stockage ou de dépôts extérieurs doivent être masqués par un écran végétal spécifique afin de ne pas être visible depuis les voies et espaces publics.

Article Ux 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ux 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Tout terrain dans les zones d'activités non desservi par des voies publiques ou privées adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds, d'une largeur minimale de 4 mètres de chaussée sont inconstructibles.

Les accès directs de toute construction à partir des voies externes à la zone ouverte à la circulation publique sont interdits.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès (position des accès, configuration, nature, intensité du trafic).

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance (commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche, trafic). Ces voies doivent aussi permettre la circulation des engins de secours et de lutte contre les incendies.

Tous les accès internes et externes à la zone doivent permettre à tout véhicule automobile d'entrer et de sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur les voies publiques ou privées. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès afin d'assurer la sécurité des usagers.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules légers ou lourds et notamment ceux des services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Article Ux 8 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Eaux usées

Si un réseau public d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement doit être obligatoirement raccordée sur ce réseau.

S'il n'existe pas de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être obligatoirement traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol, du milieu environnant et conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome retenu doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré traitement approprié, sur demande des services compétents en la matière.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit assurer à sa charge, et conformément à la réglementation en vigueur :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le rejet des eaux traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

Autres réseaux (électricité, téléphone, télécommunications ...)

Pour toute nouvelle construction ou installation, sauf impossibilité technique, les nouveaux branchements et les nouvelles lignes privés (électricité, téléphone, télécommunications ...) sont obligatoirement enterrés.

Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir les déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur. Dans ce dernier cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

VI - Règles applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à dominante d'habitat. Elle comporte également le secteur **1AUz** qui concerne la zone d'aménagement concertée des Dolbeaux, en cours d'aménagement.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** », elles doivent donc impérativement être consultées.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AU 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ⁵⁴
		Hébergement	Autorisé sous réserve ⁵⁵
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ⁵⁶
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit

54

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

55

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

56

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

57

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁵⁸
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁵⁹
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve ⁶⁰
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve ⁶¹
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve ⁶²
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁶³
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé sous réserve ⁶⁴

58

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur.

59

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur.

60

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur.

61

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur.

62

- si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
- et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur.

⁶³ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁶⁴ si leur surface permet une puissance maximale de 15 kWc, si leur hauteur est inférieure à 1,8 m et si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁶⁵
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit

Article 1AU 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les prescriptions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'emprise de l'emplacement réservé n 15 délimité au plan de zonage, le programme de logements doit prévoir au minimum 20 % de logements financés par :

- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;
- et/ou un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ;
- et/ou un Prêt Locatif Social (PLS) ;
- et/ou un Prêt Locatif Intermédiaire (PLI).

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 3 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article et de ses sous-articles.

Article 1AU 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Dans tous les cas, en tout point, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance inférieure à 25 m par rapport à l'alignement.

Secteur 1AUz

Les bâtiments seront alignés ou en retrait par rapport à la voirie et **parallèles**.

S'il y a plusieurs angles de voirie, il n'est pas obligatoire de tous les respecter. La direction prédominante sera respectée.

L'ensemble des prescriptions de l'Article 1AU 3-1 *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques* ne s'appliquent pas aux réhabilitations et extensions de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article 1AU 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m. L'implantation en contiguïté des limites séparatives est vivement recommandée.

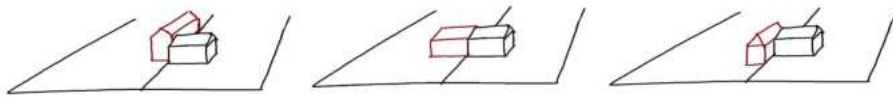
Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance inférieure à 8 m ne pourront générer de vues droites⁶⁶ depuis les étages de la construction à venir.

⁶⁵ si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

⁶⁶ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Si des bâtiments existent sur des fonds voisins en contiguïté de la limite séparative, l'implantation en mitoyenneté des bâtiments sera privilégiée, sauf dispositions contraires du présent règlement.

Implantations privilégiées



Implantations déconseillées



Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations et extensions de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Secteur 1AUz

Implantation obligatoire sur au moins une limite séparative de la construction principale ou d'une extension comme un carport ou une annexe.

Article 1AU 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au faitage. Cette distance doit être au moins de 3 m entre les deux constructions.

Article 1AU 3-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Article 1AU 3-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout du toit et 11 m hors tout.

Constructions annexes et vérandas

La hauteur maximum des annexes et des vérandas ne pourra excéder 5,00 m hors tout. Toutefois, lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3,00 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Secteur 1AUz

La hauteur maximale d'une construction est mesurée au droit de la façade à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En cas de pente naturelle du terrain, la hauteur sera prise en partie haute du terrain naturel en contact à la construction. La hauteur supplémentaire admise dans la partie basse du terrain ne devra pas dépasser 1 mètre.

De manière générale, les volumes seront simples, avec présence d'un encuvement, basés sur un plan rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits).

La hauteur maximum des constructions ne devra dépasser **6 m** à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximum des annexes ne devra dépasser **3,20 m**.

Les extensions aux constructions devront s'inscrire dans la continuité du volume bâti, en respectant la composition de la façade.

Article 1AU 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article 1AU 4-1 Secteur 1AUz, aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les prescriptions suivantes sont extraites du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères applicable à la tranche 1 de la Zac des Dolbeaux.

Aspect général

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, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après, 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.

Adaptation au sol

L'adaptation au sol se fera en déblais ou remblais. Les remblais sont autorisés sur une hauteur ne pouvant excéder 0,50 m, sauf justification technique. Pour prévenir les risques d'inondation, le niveau du rez-de-chaussée sera situé entre 0,10 et 0,20m au-dessus du niveau du point le plus haut de l'axe de la chaussée de la voie la plus élevée bordant les terrains. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux. Les sous-sols ne sont pas autorisés. Les rez-de-jardin pourront être autorisés si la topographie du terrain le permet.

Le projet devra respecter la cote de seuil définie dans le plan de vente en annexe au cahier des charges de cession de terrain de la zone d'aménagement concertée des Dolbeaux, joint en annexe au présent dossier.

Percements

Les percements (plus hauts que larges), tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles avoisinantes. Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Dans le cas d'un bâtiment avec une toiture à deux pans, il est préconisé de tendre vers des fenêtres plus hautes que larges (minimum hauteur = 1.2x la largeur), sauf justification architecturale.

Pour des bâtiments d'aspect contemporain, les baies seront travaillées en justifiant d'un parti architectural. Les pignons aveugles sur rue sont interdits.

Traitement des façades

Matériaux

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. Tous les matériaux apparents, autres que naturels, et qui ne seront pas enduits, devront faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale.

Les enduits à relief trop accusés sont interdits (enduit tyrolien notamment). Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Par ailleurs, sont interdits :

- Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduit,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre à taille éclatée,
- Les bardages PVC.

Teinte

La teinte des façades autres que celles confectionnées en matériaux naturels devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, respectant la dominante des teintes locales traditionnelles. Les enduits seront de teinte claire, grattés fin ou lissés. Les binômes de teintes sont à choisir dans le nuancier ci-dessous (nuancier validé par l'Architecte des bâtiments de France). L'utilisation de teintes différentes sur une même façade n'est autorisée que pour l'encadrement des ouvertures.

Dans le cas d'opérations groupées, les façades seront traitées de manières différenciées pour chaque habitation. L'utilisation du bardage bois est permise, ainsi que les panneaux de composites bois ou tout matériau similaire d'aspect.

Le bardage bois sera vertical et pourra être peint ou laissé brut. Le bardage bois pourra constituer l'habillage d'un pan de façade complet, en alternance avec des pans enduits.

Les annexes (locaux de surface inférieure à 20 m², garages et abris de jardin) devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois peint.

Il est conseillé de prendre contact avec l'architecte-conseil en amont du projet.



Toitures

Les toitures à deux pentes sont la règle courante, les faîtages étant parallèles au long pan. Le corps de bâti principal sera recouvert d'une toiture deux pans dont la pente devra être comprise entre 40 et 45°.

Des pentes de toiture inférieures à 40° pourront être autorisées pour des volumes en extension d'un volume principal ou adossés à un mur.

Des pentes différentes à celles autorisées pourront être admises sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte notamment l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les toitures 4 pans sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural, sur les parcelles indiquées sur le plan du cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères de la zone d'aménagement concerté (joint en annexe au dossier) et uniquement si l'habitation présente un bardage bois vertical et une toiture végétalisée.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension de bâtiments existants sur des parties de bâtiments limitées en cas d'impossibilité technique pour réaliser une toiture à pente.

Matériaux autorisés :

- Ardoises naturelles de petite taille
- Tuiles plates de pays de petite taille et de teinte brun rouge ou de ton patiné.

Les tuiles cornières de rive sont interdites.

Tout autre matériau devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Pour les annexes (locaux de surface inférieure à 20 m², garages et abris de jardin), les bardeaux bitumés sont interdits. Les matériaux de couverture autorisés sont le zinc, l'ardoise naturelle, les tuiles de pays, les toitures terrasses végétalisées.

Capteurs solaires :

Les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou thermiques sont autorisés s'ils s'intègrent dans l'écriture architecturale des percements ou du traitement des façades.

Ils seront soit entièrement encastrés dans la toiture, intégrés entièrement au bâtiment et de teinte entièrement sombre (cellules sans lignes blanches). Ils pourront être disposés sur un élément architectural distinct (marquise, pergola, véranda...). En aucun cas, ils ne pourront être situés entre l'emprise publique et le bâtiment principal.

Menuiseries extérieures et occultations

Les menuiseries extérieures seront colorées en harmonie avec la façade et de ton plus soutenu, dans des teintes choisies dans la sélection ci-dessous validée par l'Architecte des bâtiments de France.

Il est recommandé de distinguer la couleur des menuiseries de la couleur de la porte d'entrée. Dans ce cas, la couleur de la porte d'entrée sera plus foncée que celle des menuiseries.

La couleur du portail, portillon, porte de garage, sera celle des menuiseries. Le blanc est interdit. Les volets pourront être soit coulissants, soit battants (sans barre ni écharpe), soit roulants (coffre intégré obligatoire).



Vérandas

Les vérandas sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la construction et le site.

Clôtures

Clôtures donnant sur le domaine public

Sur le domaine public, la clôture n'est pas obligatoire.

Une bande plantée d'essences locales variées pourra être favorisée devant les maisons.

La clôture est interdite sur le devant de la construction pour les parcelles dont l'alignement est sur rue avec la possibilité d'une bande de retrait de 50 cm pour une bande végétalisée.

Sur rue, les seules clôtures autorisées sont :

- un mur d'une hauteur maximale de 1,60 m maximum.
- une haie végétale d'essences locales et variées mélangées aléatoirement.
- un mur bahut d'une hauteur de 0,40 m et d'un barreaudage de lisses verticales bois ou métal, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale de 1,60 m.

Les murs toute hauteur ou bahut seront enduits dans une teinte choisie dans le nuancier des façades.

Le doublement d'une haie végétale d'essences locales variées par un grillage soudé à maille souple est possible. Sa composition devra respecter la liste des essences proscrites et recommandées figurant au cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères de la zone d'aménagement concerté (joint en annexe au dossier). Son entretien reste à la charge du propriétaire.

Clôtures en limites séparatives

La séparation pourra se matérialiser par :

- une haie végétale d'essences locales variées mélangées aléatoirement pouvant être doublées d'un grillage souple hauteur maximale 1,80 m. Sa composition devra respecter la liste des essences proscrites et recommandées figurant au cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères de la zone d'aménagement concerté (joint en annexe au dossier).
- une palissade bois ajourée à lames verticales sur un linéaire de 5 m dans le prolongement d'un volume existant d'une hauteur maximale de 1,80 m et établie sur la partie de terrain permettant de préserver l'intimité.

Clôtures en limites de zones naturelles ou agricoles

Elles devront faire l'objet d'un traitement particulier.

Si une clôture est installée, elle ne dépassera pas 1,80 m, elle sera constituée d'un grillage souple doublé d'une haie libre champêtre, composée d'essences locales variées en port libre intérieure à la parcelle (voir liste indicative « haie champêtre » figurant au cahier des prescriptions architecturales, urbaines & paysagères de la zone d'aménagement concertée des Dolbeaux figurant en annexe au dossier).

Si la séparation nécessite un dénivelé de terrain, privilégier un raccord paysager en pente douce au terrain naturel. Le modelé de terrain doit se raccorder au Terrain Naturel existant en limite de parcelle. Dans le cas d'un raccordement en talus, la clôture en tête de talus est préconisée.

Un système de muret/terrasse/mur de soutènement dont la hauteur sera adaptée aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre. Si le mur de soutènement est la solution choisie, le mur sera maçonné et enduit selon les teintes du nuancier.

Article 1AU 4-2 Pour le reste de la zone 1Au, aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les éléments tels qu'antenne, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les constructions neuves devront :

- respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants traditionnels ayant le même usage, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes.
- Être composées de volumes simples, basés sur un plan franchement rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits), avec un encuvement permettant l'évolutivité du bâti (agrandissement dans les combles).

Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développera un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des 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), pour que cette ouverture à l'architecture « contemporaine » soit possible tout en préservant l'esprit des lieux

Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Les clôtures nouvelles pourront être réalisées des différentes façons suivantes :

- soit un mur plein maçonné d'une épaisseur supérieure à 20 cm ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 m sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants) ;
- soit un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, de lisses, de barrières en bois ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m ;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 20 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche.

Les couleurs des parties enduites des clôtures obéiront aux mêmes prescriptions que les façades des constructions principales.

Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.

Les treillis soudés, claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits.

Les gabions sont autorisés ponctuellement mais ne peuvent constituer l'unique matériau d'une clôture.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Clôtures, le long des limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées

- soit d'un grillage galvanisé éventuellement doublé d'une haie. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 40 cm ; le soubassement pourra être réalisé en palplanche
- soit un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants)
- soit en ganivelles ou échelas de châtaigner,
- soit en palissades ajourées en bois,
- soit en brande.
- soit en claustras bois de manière temporaire.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Façades des constructions principales

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants et se rapprocheront au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire. Dans le cas de bardage, celui-ci sera en bois massif, posé verticalement, ou tout matériau similaire d'aspect. Il sera soit laissé grisé naturellement, soit pré-grisé, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, ocre rouge/brun...). Le bardage ne sera ni verni ni lasuré.

Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Couleur des menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être choisies sur la palette suivante, en fonction de la typologie de la construction concernée.

Maison individuelle récente

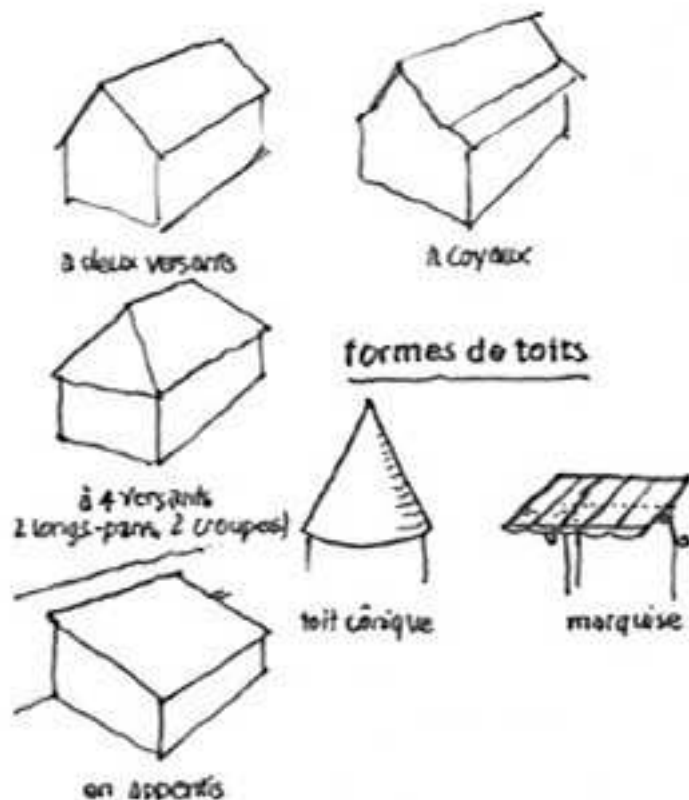


Ferronneries tout type de bâtiment



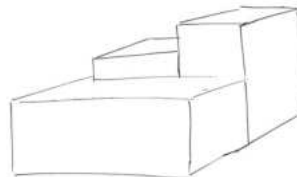
Toitures des constructions principales

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture

Les toitures terrasses autorisées devront présenter une variété de volume :



Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² présenteront au moins deux pentes supérieures à 40° comptées à partir de l'horizontale. Les faîtages seront parallèles au long pan. Les toitures terrasses sont autorisées si elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 70 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- si elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou tout matériau similaire d'aspect,
- ou si elles viennent articuler deux volumes couverts à deux pentes.

La construction principale sera couverte :

- en petite tuile plate de terre cuite de ton patiné et de teinte brun-rouge (20 unités au m² minimum),
- en ardoise naturelle,
- de même que tout matériau similaire d'aspect et de pose.

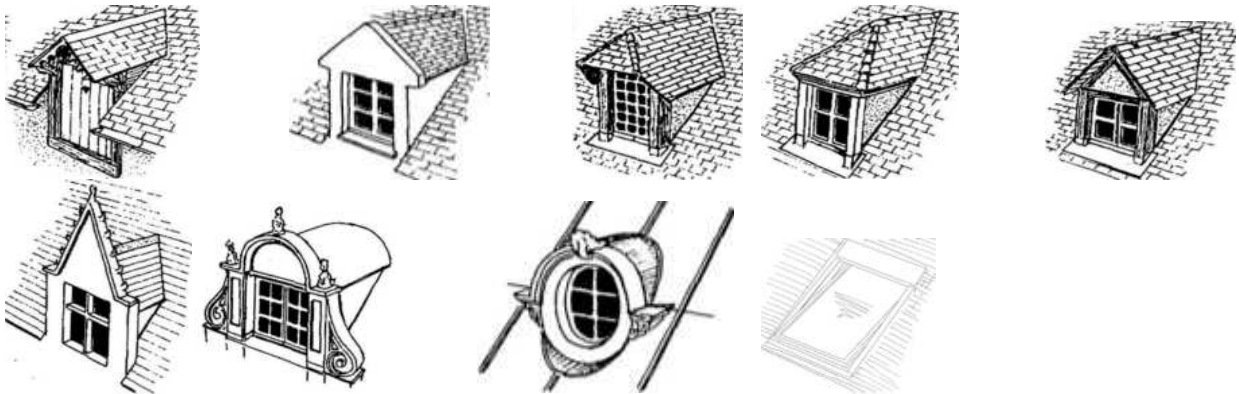
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Ouvertures en toitures

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'implantation des châssis de toit et des lucarnes doit se faire dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelées « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Elles seront implantées sur un même axe horizontal.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.

En toiture, des constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,
- qu'ils soient implantés sur une bande continue en bas de versant sur les toitures en ardoise,
- qu'ils soient entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair et avoir reçu un traitement anti-reflet ; les cadres et autres accessoires seront dans la même teinte sombre.



Afin de préserver la cohérence des abords de monuments historiques, les perspectives principales (monumentales ou d'entrée de bourg et hameaux) :

- les panneaux thermiques seront préférentiellement implantés sous toiture,
- les panneaux seront préférentiellement implantés au sol,
- les panneaux sur toiture seront préférentiellement implantés sur des annexes existantes ou à créer (appentis, garage...),
- les panneaux seront préférentiellement intégrés à des éléments architecturaux tels que marquise, brise-soleil, pergola, petit abri de jardin...

L'annexe 3 du présent règlement peut utilement aider à bien intégrer ces équipements.

Garages

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Les ouvertures seront idéalement de même proportion que celles du corps principal, plus hautes que large, ou presque carrées.

Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates, de préférence avec le même matériau que celui de la construction principale. Si le garage s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan. Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas exceptionnels où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins pourront être en fonte.

Pour les façades, les prescriptions sont identiques à celles relatives aux constructions principales.

Abris de jardin et abris pour animaux

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

Ils seront couverts par une couverture à 2 pans en ardoises, zinc ou tuiles plates ou tout matériau similaire d'aspect. Si l'abri s'appuie sur un mur existant, sa couverture pourra ne comporter qu'un seul pan.

Ses façades seront bardées en bois teinté sombre ou naturellement grisé, ou tout matériau similaire d'aspect.

Article 1AU 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La totalité de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

Au moins 90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Article 1AU 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AU 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 1AU 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

VII - Règles applicables à la zone 1AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation destinée aux équipements.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** », elles doivent donc impérativement être consultées.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AUe 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ⁶⁷
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Autorisé sous réserve ⁶⁸
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁶⁹
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé
		Équipements sportifs	Autorisé
		Lieux de culte	Autorisé
		Autres équipements recevant du public	Autorisé

⁶⁷ S'ils sont nécessaires au gardiennage ou à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone

⁶⁸ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁶⁹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁷⁰
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Autorisé
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé sous réserve ⁷¹
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁷²
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit

Article 1AUe 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUe 3 Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Article 1AUe 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Article 1AUe 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Article 1AUe 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

⁷⁰ S'il s'agit d'un exhaussement, si leur hauteur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés. S'il s'agit d'un affouillement, si leur profondeur n'excède pas deux mètres et si leur superficie est inférieure à cent mètres carrés.

⁷¹ si leur surface permet une puissance maximale de 15 kWc, si leur hauteur est inférieure à 1,8 m et si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

⁷² si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AUe 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 1AUe 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

VIII - Règles applicables à la zone 2AUX

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone peu ou mal desservie par les réseaux qui pourra être ouverte à l'urbanisation destinée aux activités économiques suite à une modification ou révision du plan local d'urbanisme.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** », elles doivent donc impérativement être consultées.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 2AUx 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

Toutes constructions, usages des sols et activités sont interdites dans la zone à l'exception des locaux techniques et industriels sont autorisés s'ils sont destinés à des administrations publiques et assimilés.

Article 2AUx 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AUx 3 Volumétrie et implantation des constructions

Article non réglementé.

Article 2AUx 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article non réglementé.

Article 2AUx 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article non réglementé.

Article 2AUx 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 2AUX 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2AUX 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

IX - Règles applicables à la zone A

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le permis de démolir des constructions et murs de clôture est applicable à l'intérieur de cette zone.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** », elles doivent donc impérativement être consultées.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article A 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ⁷³

73

- Pour les constructions neuves, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole,
 - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
- S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - d'être repérée comme telle au plan de zonage,
 - de ne pas créer plus de deux logements.
- L'extension des constructions principales à destination d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas créer de nouveau logement,
 - pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension en une ou plusieurs fois n'est possible que dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol totale du bâtiment principal de 40 m²,
 - pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension réalisée en une ou plusieurs fois ne dépassera pas une augmentation de l'emprise au sol totale du bâtiment principal existant à la date d'approbation du présent PLU de 30% et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les annexes (hors piscine et abris de jardin) des constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont situées à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent,
 - si l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 40 m²,
 - si le nombre d'annexes construites après la date d'approbation du présent PLU est limité à 2 par unité foncière.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si le nombre d'abris construits après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière,
 - s'ils présentent une emprise au sol maximale de 20 m² et une hauteur de 2,5 m,

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ⁷⁴
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ⁷⁵
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁷⁶
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁷⁷
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁷⁸
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ⁷⁹
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit

- s'ils sont situés à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elle se rattache,
 - si l'emprise au sol de locaux techniques liés ne dépasse pas 40 m²,
 - si le nombre de piscines après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière.

⁷⁴ S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve d'être repérée comme telle au plan de zonage.

⁷⁵ S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve d'être repérée comme telle au plan de zonage.

⁷⁶

- S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve d'être repérée comme telle au plan de zonage,
- ou s'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone, sous réserve :
 - que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation,
 - qu'elles ne comptent pas plus de 5 emplacements,
 - que les constructions et installations soient implantées sur l'unité foncière de l'exploitation.

⁷⁷ Si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

⁷⁸ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

⁷⁹ S'il s'agit de véhicules en état de marche et que les véhicules soient déposés dans des constructions existantes

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Autorisé sous réserve ⁸⁰
	Ouverture de carrière		Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé sous réserve ⁸¹
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit

Article A 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 Volumétrie et implantation des constructions

Article A 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des Rd 959 et la Rd 938

Les constructions ou installations doivent s'implanter en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m par rapport à l'axe des voies. Cette prescription 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, photovoltaïque ou thermique.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le long des routes départementales

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Le long des autres voies (voies communales, chemins ruraux...)

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

⁸⁰ S'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à une activité agricole de la zone sous réserve :

- que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation,
- qu'elles ne comptent pas plus de 5 emplacements,
- que les constructions et installations soient implantées sur l'unité foncière de l'exploitation.

⁸¹ S'il s'agit de projets d'agrivoltaïsme, tels que définis dans le document cadre pour le développement de l'énergie solaire photovoltaïque dans le département d'Indre-et-Loire.

Article A 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs
Article non réglementé.

Article A 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article A 3-4 Emprise au sol des constructions

En plus des prescriptions figurant à l'article A 2, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Article A 3-5 Hauteur des constructions

Constructions à destination agricole : leur hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (organisation du plan masse et des volumes, plantation d'arbres et de haies, établissement de mouvements de terrain, adaptation fine des constructions au terrain naturel...).

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 8 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Article A4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article A 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant le bâti d'activité économique et agricole figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » figurant en annexe au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^e siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Constructions à destination agricole

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront sombres et mates et choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

L'architecture doit être simple et sobre. Le bâtiment ne doit pas provoquer, par ses formes, hauteur, matériaux et couleurs, un impact visuel qui dénaturerait le paysage naturel ou urbain.

Une silhouette familière aux bâtiments anciens des territoires agricoles locaux doit être recherchée, par des volumes assez bas, des lignes de faîtage et pentes de toit traditionnelles.

Les bardages (bois et métal) devront être mis en œuvre selon une pose verticale et de couleur foncée et mate, le bois étant à privilégier. Les couleurs contrastant avec l'environnement seront interdites.

Constructions à destination d'habitation :**Façades**

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Leur couleur se rapprochera au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire.

Aspect des couvertures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des vérandas sera couverte en tuiles de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Abris pour animaux

Leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ou tout matériau similaire d'aspect ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante ou tout matériau similaire d'aspect.

Article A 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable. Toutefois, les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Pour cela, elles seront posées à 0,30 m au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne pourra dépasser 1,20 m.

Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les clôtures existantes de moins de 30 ans devront être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

Les clôtures de plus de trente, sauf exceptions limitées, font l'objet d'une mise en conformité lors des travaux de réfection.

Les clôtures qui protègent les routes et les voies ferrées ainsi que celles qui participent à la régénération forestière et à la prévention des dégâts agricoles causés le gibier pourront ne pas respecter les prescriptions ci-dessous.

Article A 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Logement issu d'un changement de destination : il sera réalisé au moins 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher issu du changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article A 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

Toute voie ouverte à la circulation publique devra présenter une largeur libre d'au moins 6 m.

Article A 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

X - Règles applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone naturelle.

Le secteur **Ne** correspond à la station d'épuration (lagunage) du hameau du Serrain.

Le secteur **Negv** correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Le Secteur **Npv** correspond aux projets d'implantation de panneaux photovoltaïques.

Le secteur **Np** correspond à secteur de la zone naturelle à préserver pour son paysage ou ses enjeux écologiques forts.

Le permis de démolir des constructions et murs de clôture est applicable à l'intérieur de cette zone.



Des prescriptions figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** », elles doivent donc impérativement être consultées.

Cette zone est concernée par le **secteur de présomption de risque lié aux cavités souterraines**, voir les prescriptions liées aux dispositions générales.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit				
			N	Np	Ne	Negv	Npv
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
		Exploitation forestière	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit				
			N	Np	Ne	Negv	Npv
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ⁸²	Autorisé sous réserve ⁸³	Interdit	Interdit	Interdit

82

- Pour les constructions neuves, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole,
 - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
- S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - d'être repérée comme telle au plan de zonage,
 - de ne pas créer plus de deux logements.
- L'extension des constructions principales à destination d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas créer de nouveau logement,
 - pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension en une ou plusieurs fois n'est possible que dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol totale du bâtiment principal de 40 m²,
 - pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension réalisée en une ou plusieurs fois ne dépassera pas une augmentation de l'emprise au sol totale du bâtiment principal existant à la date d'approbation du présent PLU de 30% et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les annexes (hors piscine et abris de jardin) des constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont situées à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent,
 - si l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 40 m²,
 - si le nombre d'annexes construites après la date d'approbation du présent PLU est limité à 2 par unité foncière.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si le nombre d'abris construits après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière,
 - s'ils présentent une emprise au sol maximale de 20 m² et une hauteur de 2,5 m,
 - s'ils sont situés à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elle se rattache,
 - si l'emprise au sol de locaux techniques liés ne dépasse pas 40 m²,
 - si le nombre de piscines après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière.

83

- Pour les constructions neuves, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole,
 - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
- S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - d'être repérée comme telle au plan de zonage,
 - de ne pas créer plus d'un logement.
- L'extension des constructions principales à destination d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas créer de nouveau logement,
 - pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension en une ou plusieurs fois n'est possible que dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol totale du bâtiment principal de 40 m²,
 - pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du présent PLU, l'extension réalisée en une ou plusieurs fois ne dépassera pas une augmentation de l'emprise au sol totale du bâtiment principal existant à la date d'approbation du présent PLU de 30% et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les annexes (hors piscine et abris de jardin) des constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont situées à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent,
 - si l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 40 m²,
 - si le nombre d'annexes construites après la date d'approbation du présent PLU est limité à 2 par unité foncière.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve				
		Interdit				
		N	Np	Ne	Negv	Npv
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ⁸⁴	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Hôtel	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁸⁵	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁸⁶	Autorisé sous réserve ⁸⁷	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
		Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
		Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si le nombre d'abris construits après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière,
 - s'ils présentent une emprise au sol maximale de 20 m² et une hauteur de 2,5 m,
 - s'ils sont situés à 20 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elle se rattache,
 - si l'emprise au sol de locaux techniques liés ne dépasse pas 40 m²,
 - si le nombre de piscines après la date d'approbation du présent PLU est limité à 1 par unité foncière..

⁸⁴ S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve d'être repérée comme telle au plan de zonage.

⁸⁵

- S'il s'agit d'un changement de destination d'une construction existante sous réserve d'être repérée comme telle au plan de zonage,
- ou s'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone, sous réserve :
 - que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation,
 - qu'elles ne comptent pas plus de 5 emplacements,
 - que les constructions et installations soient implantées sur l'unité foncière de l'exploitation.

⁸⁶ Si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

⁸⁷ Si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé sous réserve Interdit				
			N	Np	Ne	Negv	Npv
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁸⁸	Interdit	Autorisé sous réserve ⁸⁹	Autorisé sous réserve ⁹⁰	Interdit
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ⁹¹	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Autorisé sous réserve ⁹²	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Les installations photovoltaïques au sol		Autorisé sous réserve ⁹³	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Article N 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 Volumétrie et implantation des constructions

Article N 3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des Rd 959 et la Rd 938

Les constructions ou installations doivent s'implanter en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m par rapport à l'axe des voies. Cette prescription 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 ;

⁸⁸ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

⁸⁹ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

⁹⁰ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

⁹¹ S'il s'agit de véhicules en état de marche et que les véhicules soient déposés dans des constructions existantes

⁹² S'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à une activité agricole de la zone sous réserve :

- que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation,
- qu'elles ne comptent pas plus de 5 emplacements,
- que les constructions et installations soient implantées sur l'unité foncière de l'exploitation.

⁹³ S'il s'agit de projets d'agrivoltaïsme, tels que définis dans le document cadre pour le développement de l'énergie solaire photovoltaïque dans le département d'Indre-et-Loire.

- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le long des routes départementales

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Le long des autres voies (voies communales, chemins ruraux...)

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Article N 3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article N 3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article N 3-4 Emprise au sol des constructions

En plus des prescriptions figurant à l'article N 2, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Article N 3-5 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Dans toute la zone et tous ses secteurs :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante ;
- la hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m hors tout.

Article N 4 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article N 4-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant le bâti d'activité économique et agricole figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » figurant en annexe au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^e siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Constructions à destination agricole ou forestière

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront sombres et mates et choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

L'architecture doit être simple et sobre. Le bâtiment ne doit pas provoquer, par ses formes, hauteur, matériaux et couleurs, un impact visuel qui dénaturerait le paysage naturel ou urbain. Une silhouette familière aux bâtiments anciens des territoires agricoles locaux doit être recherchée, par des volumes assez bas, des lignes de faîtage et pentes de toit traditionnelles. Les bardages (bois et métal) devront être mis en œuvre selon une pose verticale et de couleur foncée et mate, le bois étant à privilégier. Les couleurs contrastant avec l'environnement devront être interdites.

Constructions à destination d'habitation :

Façades

Il est recommandé de s'inspirer des dispositions des fiches conseils annexées au présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Leur couleur se rapprochera au maximum de celle des enduits réalisés à base de sable du Loir ou de la Loire.

Aspect des couvertures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des vérandas sera couverte en tuiles de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Abris pour animaux

Leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ou tout matériau similaire d'aspect ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

Article N 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Pour cela, elles seront posées à 0,30 m au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne pourra dépasser 1,20 m.

Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les clôtures existantes de moins de 30 ans devront mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

Les clôtures de plus de trente, sauf exceptions limitées, font l'objet d'une mise en conformité lors des travaux de réfection.

Les clôtures qui protègent les routes et les voies ferrées ainsi que celles qui participent à la régénération forestière et à la prévention des dégâts agricoles causés le gibier pourront ne pas respecter les prescriptions ci-dessous.

Article N 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Constructions à destination d'habitation

il sera réalisé au moins 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher issu du changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article N 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article N 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé

Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

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. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Annexe

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. 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. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

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. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

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. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Ruine

Dans le présent PLU, est considérée comme ruine une construction qui ne dispose pas au minimum de l'ensemble de ses murs porteurs et de sa toiture.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social

(Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont

des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indépendante de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu*», juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en torchis avec entourage des ouvertures en brique et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Une réponse ministérielle précise que « l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence sans faire référence à une procédure particulière.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces ouverts au public qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limites séparatives. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes (stationnement à l'air libre, charreteries ou carport par exemple).

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),

- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **dauphin** est le tube avec une extrémité coudée, placé en partie basse d'une descente d'eaux pluviales pour dévier l'eau du mur lorsque l'évacuation dans un réseau n'est pas prévue.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

L'**hébergement** est la partie de façade ou de pignon située au-dessus du bâtiment le moins élevé lorsque deux bâtiments sont mitoyens et de hauteur différente.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles concernés notamment hauteur des constructions :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application le cas échéant des règles d'implantation ou de clôtures :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la ou les limites séparatives.

Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 indique : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer... » L'article L. 113-2 précise : « 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 ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;

- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code. » ;

- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière »

Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des

règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation de sol, de conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la communauté de communes et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

Lexique établi notamment à partir de : «Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Portails, clôtures et haies

Cette fiche conseil a pour but d'aider les particuliers à produire un projet de qualité lors de l'aménagement ou de la modification d'un portail, qui correspond aux prescriptions des architectes des bâtiments de France dans les secteurs protégés : périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, sites classés, inscrits, ou bénéficiant d'une protection (Sites Patrimoniaux Remarquables). Les conseils contenus dans cette fiche peuvent également être utiles en dehors de ces cadres de protection.

Les prescriptions énoncées dans le cadre de cette fiche sont destinées à donner des clés pour mieux comprendre l'esprit recherché, et sont évidemment à adapter à la situation et à l'esprit des lieux, en favorisant une bonne insertion du projet par le choix des matériaux, des couleurs et un dessin adapté au contexte (urbain, rural, pavillonnaire...).



Portail en barreaudage de métal fin



Portail en bois



Portail en tôle festonnée

Choix d'un portail

Première façade sur la rue, le portail se doit d'être adapté à son environnement puisqu'il constitue la limite visible par tous entre espace public et espace privé. Il doit donc de ce fait être particulièrement soigné : selon ses dimensions, il filtre plus ou moins les vues et la lumière et conditionne de ce fait les relations entre l'intérieur et l'extérieur : les choix ne seront pas les mêmes le long d'une voie passante ou le long d'une petite venelle ! De la même manière, le choix de la forme, du matériau et de la couleur doit être adapté à la typologie et au contexte, pour éviter une incohérence qui, dans certains quartiers, procède plus du catalogue d'un magasin de bricolage que d'une quelconque forme d'urbanisme.

Si des anciens portails existent, il est intéressant de les conserver et de les restaurer à l'identique, voire de les copier. Selon la situation, on pourra utiliser du bois, un barreaudage de métal fin ou une installation en tôle festonnée, peints d'une couleur soutenue. **L'usage du PVC, ainsi que les éléments peints en blanc, sont proscrits.** Il est préférable de choisir un modèle simple, de couleur unie, et de respecter les tons et couleurs repérés dans le bâti ancien environnant (cf. fiche peintures).

Mise à jour : août 2020

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

S²LO

Annexe 2 Fiches conseils

Choix d'un mur de clôture

Le choix d'un mur de clôture est fortement dépendant du plan local d'urbanisme (PLU), et il est bon de s'y référer avant la lecture de cette partie.

De manière générale, les clôtures seront maçonnées dans les secteurs urbanisés et complètement végétales dans les secteurs paysagers. De nombreuses solutions sont possibles : un mur, un retrait planté, une clôture très légère doublée d'une haie, mur bahut surmonté d'une grille métallique...

Dans un souci de continuité du bâti, il est recommandé, lorsque le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement de la voie, de construire un mur de clôture. Ce mur permet d'affirmer la présence de la parcelle sur la rue en préservant son intimité, et contribue à l'identité de la rue au même titre que les façades.



Les murs en pierre existants seront conservés et restaurés à l'identique des dispositions d'origine en matériaux traditionnels ; les matériaux d'imitation sont à proscrire.

Dans le cas de nouvelles clôtures, en contexte de bâti ancien, il est recommandé de construire les murs en moellons ou en pierre de taille. Dans le cas de murs en parpaings, on appliquera un enduit à la chaux naturelle et au sables locaux du Loir ou de la Vienne pour le sud du département (sans ciment) brossé ou taloché selon le contexte, d'une teinte proche de celle des murs anciens.

La hauteur du mur est définie par le PLU, elle est en général limitée à 1 m 80 ou 2 m. En revanche, le mur peut être plus bas (environ 60 cm) et surmonté d'une grille métallique, ouvragée ou non, ou accompagné d'une haie. **On proscrira les éléments en PVC ainsi que les éléments de clôtures de couleur blanche.**



Choix d'un grillage

Souvent doublé d'une haie, le grillage doit être dans son dessin le plus léger possible : on optera pour un grillage métallique souple galvanisé non plastifié. **Les grillages en lamelles de PVC, le montage du grillage sur embase béton, les clôtures à redans et les panneaux de treillis soudé rigides sont proscrits en site protégé !**

La construction d'une clôture en bois ou d'une ganivelle est également possible, elle devra dans ce cas être assemblée en bois naturel et peinte à la **peinture naturelle** (à l'huile de lin ou à l'ocre), qui nourrissent le bois et permettent à celui-ci de respirer (contrairement aux peintures synthétiques qui, étanches, retiennent l'humidité).

Un grillage métallique, souple et fin, sera toujours doublé d'une haie.

Façades

Les enduits

L'enduit est un revêtement épais appliqué sur une façade pour la protéger des agressions climatiques. Il joue également un rôle important dans la protection thermique du bâtiment, et permet de gérer l'humidité des murs. Enfin, la texture unie et la couleur d'un enduit, ainsi que les différents éléments de décor et de modénature (corniches, bandeaux, encadrements...) participent pleinement à l'esthétique d'une façade. La mise en œuvre d'un enduit est différente suivant le type de bâtiment. Posé en **enduit couvrant**, un enduit recouvre et protège parfaitement le support, constitué en général de moellons⁴.

Trois passes sont nécessaires à sa mise en œuvre :

- ☐ Le gobetis, couche d'enduit grossier accroché directement sur le support.
- ☐ Le corps d'enduit, plus épais, confère à l'ensemble ses propriétés thermiques et hygrométriques.
- ☐ La finition, fine et dure, donne à l'enduit son aspect final.

⁴ Un moellon est une pierre tendre, peu ou non taillée servant à la construction d'un mur, à la différence d'une pierre de taille, qui, elle,

est taillée et ajustée pour renforcer les zones les plus sollicitées, quand elle n'est pas utilisée pour l'ensemble du mur.

Façades

Réalisé à **Pierre vue**, l'enduit laisse voir une partie des moellons, tout en recouvrant les creux du mur, ce qui le protège des eaux et de la pollution.

Lorsqu'une façade est constituée d'un enduit couvrant à la chaux, **il faut éviter de mettre les pierres à nu** : en effet, l'enduit les protège des intempéries, et on risquerait d'assister à un vieillissement accéléré de la façade. Poreux, l'enduit à la chaux permet également de maîtriser l'humidité dans un mur, ce qui n'est pas possible avec un enduit au ciment, ne laissant pas respirer le mur, qui risque alors de subir des désordres liés au gel.

Séchant à l'air, les **enduits à la chaux aérienne** sont particulièrement adaptés au bâti ancien : leur plasticité leur permet de s'adapter sans fissurer aux déformations constantes de leur support, tout en laissant le mur respirer. Ce type d'enduit est également microporeux et favorise l'évaporation de l'humidité des murs, améliorant au passage ses propriétés thermiques. Ces chaux sont réalisées à la belle saison en raison de leur long temps de séchage.

Les **enduits à la chaux hydraulique**, séchant à l'eau, sont plus rigides et moins perméables, mais peuvent également donner de très bons résultats.

Les **enduits artificiels au ciment** ne sont pas adaptés au bâti ancien : étanches, ils retiennent l'humidité dans les murs, ce qui provoque d'important dégâts. De plus, leur trop grande rigidité conduit à leur fissuration à la moindre déformation, ou sous un choc thermique trop important. **Leur mise en œuvre est à proscrire sur un mur ancien.**



La modénature

La modénature est l'ensemble des éléments en relief constitutifs d'une façade. Outre leurs fonctions esthétiques d'ornementation et d'expression architecturale, ces éléments jouent un rôle de protection important contre le ruissellement des eaux le long des façades. **En cas de ravalement, les éléments de modénature sont conservés ou refaits à l'identique :**

La corniche sert de liaison entre le mur et la couverture. Son rôle est très important, car elle protège la façade des eaux de ruissellement du toit. Elle est réalisée en mortier de chaux aérienne ou en pierre.

Les bandeaux horizontaux, fréquents sur les façades enduites, éloignent les eaux de ruissellement de la façade, en particulier à la hauteur des planchers, particulièrement sensibles à l'humidité qui attaque les

extrémités des poutres. Leur fonction est également de participer à l'ordonnement de la façade et d'en affirmer les proportions. Les bandeaux sont composés d'un mortier de plâtre et chaux tiré au calibre, et protégés par une bavette en zinc lorsque le débord est important. Les **bandes plates**, caractéristiques des façades enduites, sont des bandeaux horizontaux très simples.

Les **encadrements** accompagnent les ouvertures de façade, et jouent un rôle de transition entre le mur plein et le vide. Souvent, l'encadrement de la porte d'entrée bénéficie d'un traitement privilégié signalant l'accès depuis la rue.

Les **chaînes d'angle**, souvent traitées en pierre de taille, permettent de raidir l'angle, souvent fortement sollicité.

Les **faux joints** sont des lignes tracées en creux dans l'enduit pour imiter le dessin d'un mur appareillé en pierre de taille.

Les **appuis de fenêtre**, sur lesquels repose la menuiserie, bénéficient d'un traitement particulier lié à leur forte exposition à l'humidité : pierre de taille, brique, ou mortier de chaux.

Le **soubassement**, partie inférieure d'un mur, en débord de quelques centimètres, protège le mur des remontées capillaires provenant du sol, des eaux de projection et des chocs. Sa composition est donc

Façades

différente du reste du mur, le soubassement est couramment traité en pierres dures de taille, ou par un mortier hydraulique. Les mortiers bâtards ciment/chaux sont proscrits.

Un enduit couvrant met en valeur tous les éléments de modénature qui participent à la durabilité et à l'esthétique d'une façade. A contrario, la juxtaposition d'une maçonnerie visible en moellons rustiques et d'une modénature soignée en pierre de taille serait antinomique.



Coloration des enduits

Il est très rare, dans le bâti traditionnel tourangeau, que les enduits soient teintés ; **leur couleur sera principalement donnée par le sable** qui entrera dans sa composition. Le choix du sable joue un rôle important dans la couleur et la texture de l'enduit : en Indre-et-Loire, on privilégiera le sable du Loir, de la Loire ou le sable de la Vienne au Sud du département. On s'appuiera sur l'observation attentive des enduits anciens existant à proximité, de leur couleur et de leur texture : La diversité des couleurs observées procède de la diversité des sources locales d'approvisionnement en sable.

Il faut en revanche **éviter absolument d'utiliser les peintures et revêtements plastiques**, qui, en formant une couche étanche, empêchent la maçonnerie de respirer.

La pierre de taille

Les façades en pierre de taille sont très présentes dans notre département, et particulièrement dans la vallée de la Vienne, d'où le tuffeau est extrait. La pierre de tuffeau est une pierre calcaire tendre et friable de teinte blanchâtre ou jaunâtre.

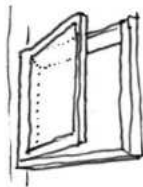
Le ravalement d'une façade en pierre de taille est justifié dans deux cas : si la pierre est recouverte de matériaux qui lui sont nuisibles (ciment, peinture, qui empêchent la pierre de respirer et provoquent à terme son pourrissement) ou si la pierre est considérablement dégradée. Dans ce cas, **le recours à des matériaux de substitution est proscrit**.

Le type d'intervention sur la façade dépend du type de pierre et de son état de dégradation. Un nettoyage à la brosse douce peut être envisagé sur des pierres saines ; pour une restauration plus conséquente, un remplacement des pierres à l'identique s'impose par refouillement et remplacement sur une épaisseur de 8 à 12 centimètres.

Couvertures

Châssis de toit

L'usage de châssis de toit saillants devra être proscrit en raison de leur fort impact visuel ; on leur préférera des châssis encastrés ne dépassant pas du plan de la toiture (tabatières, verrières...).



Châssis saillant **proscrit**

Dispositions conseillées

Les châssis de toits seront posés en priorité sur les pans nord de toiture les moins visibles du bâtiment ; leur implantation fera l'objet d'une réflexion sur leur position dans la toiture, qui doit être la plus discrète et la mieux intégrée possible aux éléments existants (cheminées...), selon la typologie de bâti concernée (urbain, rural, pavillonnaire...).

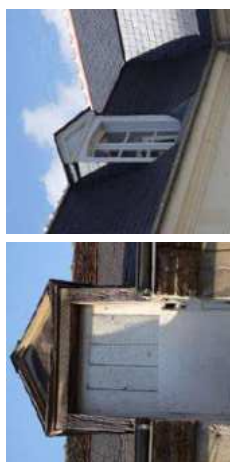
Tous les éléments seront de couleur foncée.
Les châssis de toit seront intégrés, **en nombre restreint**, dans le tiers inférieur de la toiture, sur un seul niveau. Ces dispositions sont à prendre également en compte lors de l'ajout de panneaux photovoltaïques (voir fiche correspondante).

Couvertures

Les lucarnes

Une lucarne est une ouverture pratiquée dans une toiture. Si elle permet aujourd'hui de créer un apport de lumière dans les combles, elle était le moyen, à l'origine, d'accéder au grenier et de faciliter son aération.

L'implantation d'une lucarne doit respecter le **dessin de la façade** en se superposant aux ouvertures existantes et en respectant leurs proportions. Elle doit toujours être implantée à l'aplomb du mur, et elle est toujours plus étroite que l'ouverture qu'elle surmonte.



Lucarne pendante à Lucarne à fronton
fronton mouluré en mouluré
bois



Lucarne dite "à Lucarne à fronton
Capucine" arrondi

conféré. Les lucarnes se différencient par des détails d'ordre esthétique ou fonctionnel.

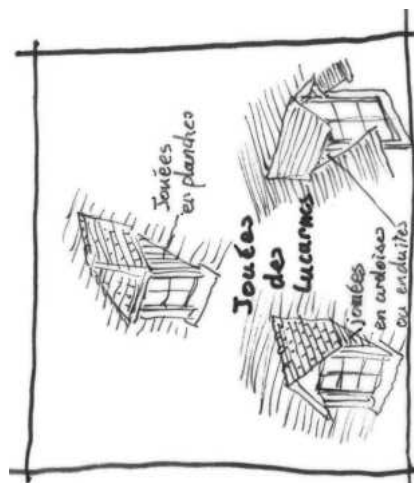
Les lucarnes à fronton peu pointu sont répandues en Touraine. Le fronton peut être en bois ou en pierre. Ce type de structure peut être réalisé dans le cadre d'aménagement de combles, sur des maisons anciennes ou sur des constructions neuves. Les lucarnes pendantes sont très présentes en milieu rural.

La couverture des lucarnes sera réalisée dans le même matériau que celui de la toiture : ardoises naturelles, tuiles, zinc

Il existe plusieurs types de lucarnes. Leur type dépend de la localisation du bâti (milieu rural ou urbain) et du rôle qu'on leur a

pour des petites surfaces ou des pentes faibles...

Les jouées, parties latérales des lucarnes, seront réalisées en ardoises, enduites à la chaux, bardées en essentes de châtaigner ou en planches de bois.



Dispositions possibles pour les jouées, parties latérales des lucarnes

Une intervention sur les toitures est soumise à une déclaration préalable en tant que changement d'aspect du bâtiment, au titre du Code de l'urbanisme.

Garages et annexes

Les implantations suivantes sont préconisées :

D'une manière générale, on privilégiera pour la couverture l'utilisation du **même matériau que le corps principal du bâtiment**. Les ouvertures seront idéalement de **même proportion** que celles du corps principal, plus hautes que large, ou presque carrées.

Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas **exceptionnels** où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.

Dans l'idéal, les garages et les annexes seront implantés à l'alignement (cf. fiche urbanisme) en respectant l'identité de la rue. Cette implantation justifie d'autant plus l'utilisation de matériaux (enduits, pierre, ardoises, tuiles) faisant référence à l'architecture traditionnelle de Touraine.

*Pour une surface **inférieure à 20m²**, on déposera une déclaration préalable (Code de l'urbanisme)
Pour une surface **supérieure à 20m²**, on déposera un permis de construire*



Abris de jardin

Cette fiche conseil a pour but d'aider les particuliers à construire un projet de qualité lors de l'aménagement d'un abri de jardin. Il est primordial lors d'un tel aménagement de rechercher une **intégration maximale** : afin d'atténuer son impact visuel ; l'abri de jardin sera de forme rectangulaire et recevra une **couverture à deux pans en ardoises, en zinc ou en tuiles plates** (pour un abri maçonné). Une couverture en appentis est également possible, en s'appuyant sur le mur d'une parcelle. Les pentes du toit seront inclinées de 30° minimum. Ses façades

recevront un **bardage vertical de lames de bois** teinté sombre ou laissé griser naturellement.

Il est fortement recommandé d'implanter l'abri de jardin en fond de parcelle, **le long d'une limite séparative**, afin de le soustraire à la vue depuis l'espace public. Pour la même raison, il est recommandé, dans le cas d'un petit abri, de le dissimuler par un aménagement végétal en bosquet composé d'essences locales (thuyas, ifs, cyprès et lauriers, qui sont des essences banalisantes, à proscrire). On privilégiera des modes de mise en œuvre réversibles, en évitant autant que possible

*Planches
embrevées à
rainures et
languettes*

d'imperméabiliser le sol de manière définitive.

Un **très grand abri de jardin (>20m²)** peut être visible depuis la rue : il prendra en compte les dispositions constructives du bâti environnant (en ayant par exemple un soubassement maçonné et des **ouvertures bien proportionnées** (cf. fiche sur les menuiseries.). On se rapproche alors des dispositions mises en œuvre pour un garage ou une annexe (voir fiche correspondante).

En référence aux petits abris traditionnels de Touraine, il est conseillé, pour la construction de **petits ouvrages de moins de 10 m²**, de respecter les dispositions

*Présence
atténuée
par la
végétation*

*Non visible
depuis la rue*

Autorisé

Autorisé

Proscrit

UDAP d'Indre et Loire – 36, rue de Clocheville – 37059 Tours CEDEX – Tel. 02 47 31 03 03

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE

S²LO

Abris de jardin

suivantes : dans la mesure du possible, l'abri doit être invisible depuis la rue. Il sera fait de bois et peut être posé sur un soubassement maçonné. Ses façades recevront un **bardage vertical** de lames de bois, brutes de sciage ou **couvertes d'un liteau couvre-joint**, ou embrevées (à rainure et languette). Les façades peuvent également recevoir des bardeaux de bois.

Le bardage bois peut être peint d'une couleur sombre ou laissé grisé naturellement, mais ne doit pas recevoir de traitement non respirant (pas de vernis afin d'éviter le pourrissement du bois). On peindra l'abri de jardin en utilisant une peinture naturelle (cf. fiche sur les peintures), qui laisse respirer le bois tout en lui assurant une protection durable. Les teintes choisies seront élaborées à base de terres naturelles (terre d'ombre, terre de Sienne, Sienne calcinée...) de ton sombre. Les menuiseries ne seront en aucun cas peintes dans un ton plus clair que celui de la façade, mais de la même couleur ou éventuellement, dans le cas d'une fenêtre, dans un ton légèrement plus soutenu.

Pour une surface inférieure à 20m², on déposera une déclaration préalable (Code de l'urbanisme)

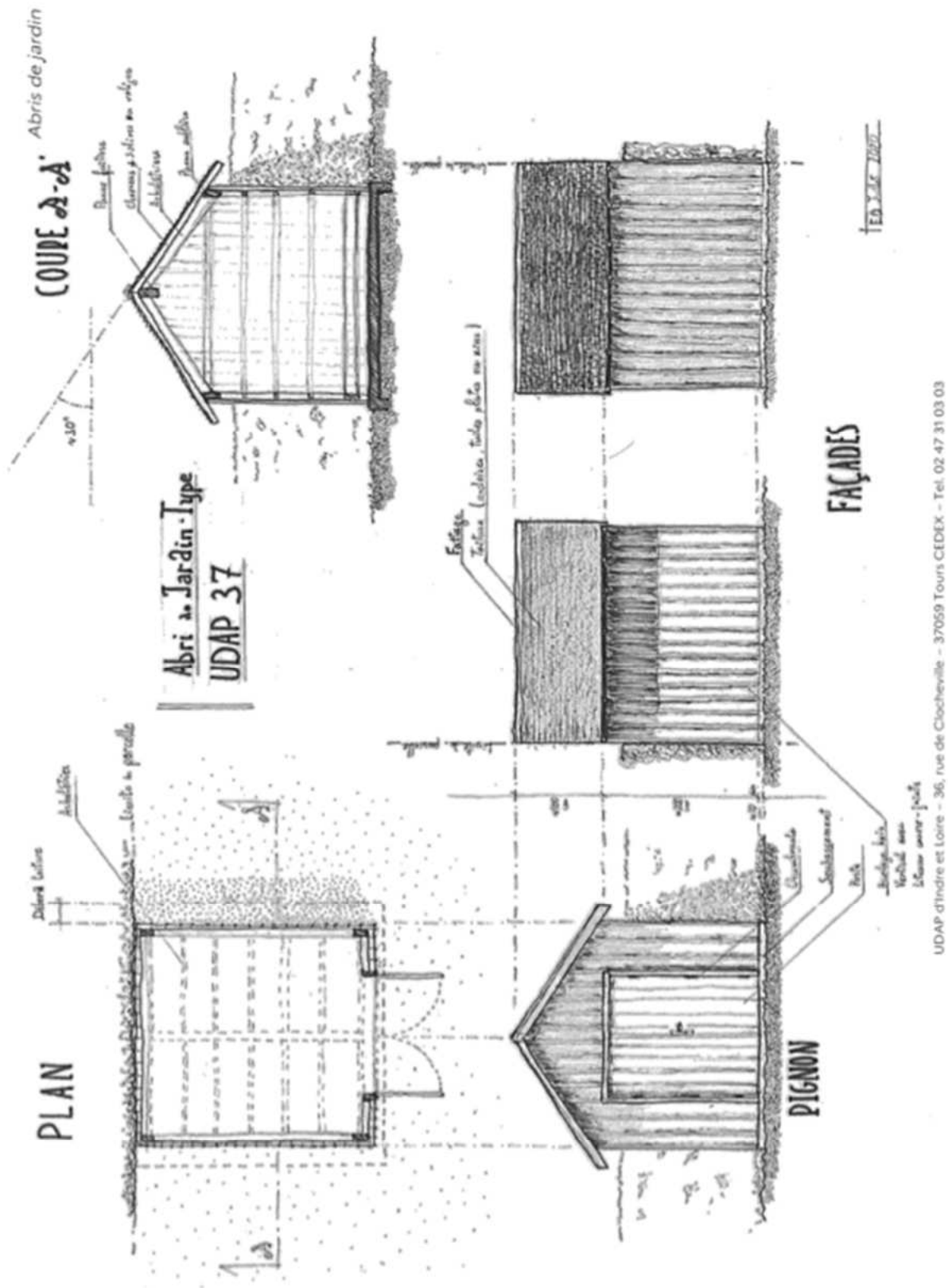
Pour une surface supérieure à 20m², on déposera un permis de construire

Les toitures pourront être réalisées dans le même matériau que les bâtiments présents sur la parcelle : ardoises naturelles, tuiles ou zinc.

La planche suivante présente un exemple d'abri de jardin simple et pouvant convenir à la majorité des situations.

Planches et
litageaux
couvre-joints

UDAP d'Indre et Loire – 36, rue de Clocheville – 37059 Tours CEDEX – Tel. 02 47 31 03 03



Garages et annexes

Les implantations suivantes sont préconisées :

D'une manière générale, on privilégiera pour la couverture l'utilisation du **même matériau que le corps principal du bâtiment**. Les ouvertures seront idéalement de **même proportion** que celles du corps principal, plus hautes que large, ou presque carrées.

Les toitures terrasses sont proscrites, sauf dans certains cas **exceptionnels** où elles procèdent d'une expression architecturale recherchée et justifiée. Les toitures à deux pans asymétriques sont proscrites dans tous les cas.

Dans l'idéal, les garages et les annexes seront implantés à l'alignement (cf. fiche urbanisme) en respectant l'identité de la rue. Cette implantation justifie d'autant plus l'utilisation de matériaux (enduits, pierre, ardoises, tuiles) faisant référence à l'architecture traditionnelle de Touraine.

*Pour une surface **inférieure à 20m²**, on déposera une déclaration préalable (Code de l'urbanisme)*
*Pour une surface **supérieure à 20m²**, on déposera un permis de construire*



L'aménagement d'une enseigne est soumis à déclaration préalable, sauf si elle procède d'un changement de destination de l'immeuble ; dans ce cas elle est soumise à un permis de construire.

Devantures

Une devanture est un aménagement limité au rez-de-chaussée d'un immeuble, signalant au passant la présence d'un commerce ou d'une activité. La sobriété est la clé de l'efficacité d'une devanture, voici quelques clés pour aider à définir un projet efficace, et respectant la façade de l'immeuble qui l'abrite.

Généralités

La composition d'ensemble de la devanture doit impérativement être conçue **en fonction de la façade de l'immeuble** : l'organisation du rez-de-chaussée doit être en cohérence avec celle des étages supérieurs. La composition de la devanture doit respecter l'architecture d'ensemble de l'immeuble : son style, son époque et ses matériaux ; elle doit respecter les axes des baies des étages supérieurs, ne pas surbaïsser les linteaux, respecter les piédroits ou jambages.

Si le bandeau du rez-de-chaussée a été dénaturé ou supprimé, il sera restauré au restitué dans son matériau d'origine.

La devanture doit être aménagée **sous le bandeau** qui sert de transition entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Lorsque le commerce s'étend sur deux immeubles contigus, l'établissement devra être décomposé en deux devantures distinctes correspondant à l'architecture de chacune des façades, laissant visible la limite séparative des deux immeubles

Deux exemples de mauvaise intégration en façade : la devanture de gauche ne respecte pas la hauteur de la corniche du rez-de-chaussée ; la devanture de droite ne respecte pas la séparation entre les deux immeubles.

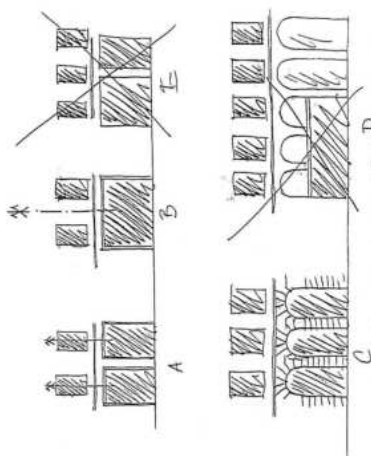
Devantures

Types de devantures acceptés

Les devantures en feuillure

Caractérisées par une intégration harmonieuse et discrète de la vitrine ou d'un élément menuisé plus complexe dans les baies existantes et au sein de l'architecture générale de l'immeuble, les **devantures en feuillure (ou en tableau)** sont une solution simple et discrète.

La vitrine ou la menuiserie à l'intérieur du percement sont placées dans la feuillure existante, ou en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu de la façade.



Dans le cas d'une devanture en feuillure, aucun élément ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie. Les seuils en pierre seront maintenus ou restitués, les matériaux d'imitation étant proscrits. Le châssis des baies sera en bois ou

en métal, et sera peint d'une couleur unie soutenue.

La protection du magasin sera assurée par un verre spécial ou par un rideau installé à l'intérieur de la vitrine, le but étant de le cacher au maximum depuis la rue.

Les stores doivent être situés à l'intérieur de la baie, de façon à ne pas dépasser de la façade lorsqu'ils sont repliés.



Devanture en feuillure et vitrines discrètes d'un restaurant – Amboise. On remarque les stores à l'italienne très discrets et bien intégrés dans leur baie.

Selon les besoins, l'élément en feuillure pourra être une simple vitrine, ou une devanture menuisée plus complexe, confinée à l'espace de la baie.

L'enseigne parallèle pourra être appliquée sur le linteau de la baie signalant l'entrée (voir ci-après), apposée sur la menuiserie ou lorsque la situation l'exige réalisée en vitrophanie.

Les devantures en applique

Les **devantures en applique**, à l'inverse des devantures en feuillure, sont constituées d'une structure rapportée sur le mur de la façade. Un habillage, généralement en bois, est appliqué en saillie par rapport au nu de la façade.

Les devantures peuvent être simples, en n'incluant que l'encadrement de la vitrine commerciale, ou être plus complètes en incluant également la porte d'entrée et/ou le pilastre d'angle.



Devanture en applique - Amboise

Les devantures en applique sont constituées à leur niveau supérieur d'une partie horizontale (bandeau, qui accueille

généralement le nom du commerce en lettres peintes), et d'au moins deux panneaux verticaux formant piédroits.

On demandera d'une manière générale que les piédroits soient sensiblement au même nu que le bandeau, que les éléments vitrés soient verticaux, que les seuils soient en pierre. Les stores éventuels seront positionnés dans le l'encadrement de la baie, sous le bandeau.

La devanture en applique ne doit pas inclure la porte d'entrée des logements.

Une devanture en applique suit une composition tripartite : Soubassement, trumeau, bandeau verticalement, montant, baie, montant horizontalement :

Devantures

Les enseignes

Élément d'information permettant une bonne visibilité de la devanture, l'enseigne sera d'autant plus percutante qu'elle portera un message concis : on se limitera à informer de la nature, du nom et de l'affiliation de l'établissement, dont l'enseigne peut également porter le sigle ou le logo. Tout autre élément – en particulier tout affichage publicitaire – sera proscrit en espace protégé.

On pourra poser deux types d'enseigne : en drapeau, ou parallèlement à la façade.

L'enseigne en drapeau sera positionnée en limite séparative et dans la hauteur du rez-de-chaussée. Sa taille ne dépassera pas 60 x 60 cm dans une épaisseur inférieure à 3 cm. **Les caissons lumineux sont proscrits** : l'éclairage de l'enseigne sera fait de manière indirecte et discrète. Les éclairages clignotants sont proscrits.

L'enseigne parallèle sera réalisée avec des lettres indépendantes, dont la hauteur n'excédera pas 30 cm. Elles seront fixées sur le linteau et centrées sur les vitrines dont elles ne dépasseront pas la largeur. Les caissons lumineux sont proscrits ! L'éclairage sera réalisé de manière discrète par une rétrodiffusion et sera non clignotant.

UDAP d'Indre et Loire – 36, rue de Clocheville – 37059 Tours CEDEX – Tel. 02 47 31 03 03

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



La vitrophanie

La vitrophanie est autorisée, sous réserve qu'elle ne couvre pas plus de 20 % de la vitre, et qu'elle soit translucide.

Dans le cas d'un texte seul, les lettres seront d'une hauteur inférieure à 15 centimètres, de teinte unie, et pourront être opaques.

Les informations contenues dans la vitrophanie seront disposées de manière cohérente par rapport à la composition de la vitrine et de la façade.

Les éclairages

Afin de ne pas dénaturer les façades, on mettra en œuvre des éclairages discrets : le rétro-éclairage des enseignes est recommandé. Les spots-pelle, néons et caissons lumineux sont proscrits.

On peut imaginer l'ajout de spots de type lanterne de part et d'autre de chaque entrée, à condition que les commerces d'une même rue mettent en place des lanternes de la même gamme.

Autorisé

Tout projet d'enseigne est soumis à avant-projet au titre du Code de l'environnement. Il doit en outre faire l'objet d'une demande d'autorisation particulière auprès de l'autorité compétente en matière de publicité.

Proscrit: le store englobe plusieurs ouvertures, des éléments d'enseigne sont placés au-dessus de la corniche du rez-de-chaussée, les caissons lumineux sont proscrits.

Devantures

Les stores

Le store est un élément d'une baie et non de la façade : il devra donc être strictement cantonné à la largeur de la baie qu'il surmonte

Les auvents, stores en corbeille ou de toute autre forme non droite, ainsi que les volets roulants sont interdits ; les stores, droits, devront être apposés dans l'embrasure des baies de la devanture. Les auvents pourront être remplacés par des parasols classiques, de forme carrée, sans affichage publicitaire. Les stores et parasols seront de couleur claire : beige, gris, grège, etc. ...

Concernant les menuiseries (couleurs, formes), et les enduits de façade, se référer aux articles correspondants.

Proscrit : store en corbeille

Autorisé : inclus dans une baie

Proscrit : store non inclus dans une baie

Autorisé : parasols sans publicité, dans la limite de la terrasse, pour un café ou un restaurant uniquement.

Proscrit : auvent avec pans latéraux

UDAP d'Indre et Loire – 36, rue de Clocheville – 37059 Tours CEDEX – Tel. 02 47 31 03 03

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 037-200073237-20250702-PLUSEMB-DE



Annexe 3 Intégration architecturale des capteurs solaires

<https://www.culture.gouv.fr/fr/regions/drac-centre-val-de-loire/ressources/publications/guides-et-fiches-pratiques/guides-pratiques-centre-val-de-loire/guide-d-insertion-architecturale-et-paysagere-des-panneaux-solaires-dans-la-region-centre-val-de-loire>
