



Élaboration

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS, TERRITOIRE DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)

REGLEMENT

PIECE ECRITE



Document provisoire - Version provisoire de septembre 2018



04.2

DEFINITIONS	3
INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT	9
TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	18
DISPOSITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	_
Archeologie	
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	19
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES	
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX	22
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT	
GRAPHIQUE	24
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	44
TITRE 3: LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	57
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	59
TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	66

DÉFINITIONS

ACCES:

Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

ACROTERE:

Elément de façade situé au dessus d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde corps pleins ou à claire-voie. L'acrotère peut revêtir différentes formes et avoir différentes fonctions (esthétique et/ou décorative ou utilitaire.

ADAPTATION ET REFECTION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE :

Travaux portant sur une construction existante ne changeant pas sa volumétrie. Ils peuvent notamment inclure l'augmentation de la surface de plancher existante par un aménagement des combles par exemple.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT:

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ANNEXE:

Local secondaire, y compris abris de jardin, sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).

La notion d'annexe se définit par le lien d'usage qui rattache une construction à un bâtiment principal : par exemple, un garage, un abri de jardin, une piscine, etc.... sont identifiés comme annexes d'un bâtiment d'habitation dans la mesure où leur usage est limitativement lié et complémentaire à cette destination. Dès lors que sont autorisées certaines destinations principales sont également admis, sauf mention d'une interdiction ou condition particulière, les bâtiments annexes correspondants.

BARDAGE:

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

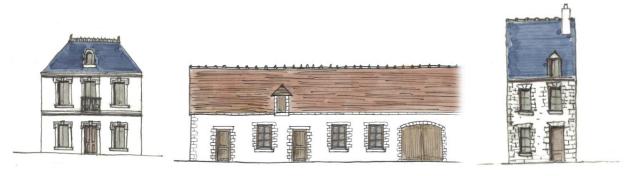
BATIMENT:

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Le PLUi protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

BATIMENT TRADITIONNEL:

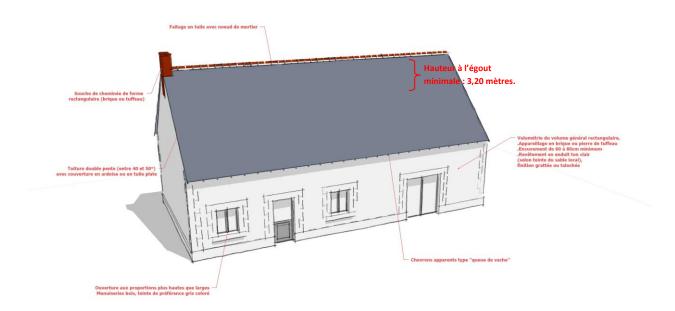
Le bâti traditionnel ancien sur le territoire se caractérise principalement par :

- une construction ancienne (19ème siècle ou antérieure),
- la simplicité et la compacité des volumes,
- un volume allongé : la longueur de la façade principale est plus importante que la largeur du pignon,
- des toitures à double pente avec des pentes minimales de 40 °, couvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates de pays,
- des ouvertures plus hautes que larges,
- la présence d'éléments d'encadrement des ouvertures, de soubassements, de chaînages, d'appuis de fenêtre, de corniches ainsi que d'autres éléments de modénature,
- les matériaux de constructions en pierre ou en moellons,
- la couleur d'enduits ou de pierres claire (tuffeau, pierre calcaire,...),
- la présence d'une ou plusieurs souches de cheminées en brique.



Exemples de bâti traditionnel

La construction neuve peut s'inscrire dans le bâti traditionnel en respectant ces caractéristiques principales : à titre illustratif, ci-dessous, exemple de réinterprétation contemporaine du bâti traditionnel :



CHANGEMENT DE DESTINATION:

Transformation de l'occupation ou de la destination d'un bâtiment, avec ou sans travaux. En application de l'article R.421-17 du CU, lorsqu'ils ne sont pas soumis a permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sont soumis à déclaration préalable.

CHASSIS:

Cadre, en métal ou en bois, d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile.

CLOTURES:

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

Sous-destination de constructions d'artisanat et commerce de detail :

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL:

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX:

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

Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET PUBLIC :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs,
- les lieux de culte.
- les lieux permettant l'organisation d'accueil de public temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association,...
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...),

 les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs),

EMPRISE AU SOL:

Surface au sol qu'occupe l'ensemble des bâtiments situés sur le terrain. Cela correspond à la projection verticale du volume de la construction / des constructions. Ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les constructions ou parties de constructions, principales et annexes, dépassant de moins de 0,60 m le niveau du terrain naturel (par exemple piscines, terrasses... sous réserve qu'elles ne dépassent pas de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel).
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches,...) et les marquises dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- Les constructions ou parties de constructions, principales et annexes, dépassant d'au moins 0,60 cm le niveau du terrain naturel.
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus).
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement.
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives ...).
- les rampes d'accès aux constructions.

ENDUIT A PIERRE-VUE:

Enduit projeté sur les murs en moellon assurant solidité et étanchéité au bâti. Après projection, l'enduit est brossé de sorte à laisser uniquement quelques têtes de pierres visibles, sans creuser les joints. Ce type de jointoiement est à réserver à des moellons résistants, non poreux et non gélifs.

EXTENSION - AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION:

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

SOUS-DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE:

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

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

FAÇADE:

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL):

Construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

HAUTEUR AU FAITAGE:

Hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

HAUTEUR A L'EGOUT :

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de du mur de façade.

HEBERGEMENT HOTELIER:

Comprend les hôtels, les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme et les villages et maisons familiales de vacances. Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public (exception faite, sauf cas spécifiques mentionnés dans le règlement, des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

LIMITE SEPARATIVE:

Ligne de séparation constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

LOGEMENT:

Unité d'habitation, individuelle ou d'un ensemble collectif.

LUCARNE:

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

MODENATURE:

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

PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL:

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

8

RECUL:

Distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique ou de la limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

RETRAIT:

Distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. À l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

VOIE:

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLUI

Le règlement s'applique à la totalité du territoire du Cher à la Loire, soit le territoire des communes de Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard Val de Cher, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien de Chédon et Vallières-les-Grandes.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit (pièce 04a) et d'un Document – Règlement graphique (pièces 04b à XXX).

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines mixtes ou à vocation spécialisée (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

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

- zones urbaines, dites zones « U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :
 - ➡ UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.
 - Un sous-secteur UAj a été créé pour les fonds de jardin situés en limite des zones agricoles ou naturelles, au sein duquel seules les constructions d'annexes aux habitations sont autorisées
 - ⇒ **UB** : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions récentes des bourgs au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée.
 - Un sous-secteur UBj a été créé pour les fonds de jardin situés en limite des zones agricoles ou naturelles, au sein duquel seules les constructions d'annexes aux habitations sont autorisées
 - ➡ UE : zones urbanisées à vocation dominante d'accueil d'équipements et de services d'utilité publique correspondant à :
 - Chissay : salle des fêtes, cimetière et espaces d'accompagnement
 - Faverolles sur Cher: salle des fêtes, école, bibliothèque, terrains de sport, ateliers municipaux et espaces d'accompagnement
 - Monthou-sur-Cher : zone d'équipements sportifs des Grands Prés
 - Montrichard Val de Cher (commune déléguée de Bourré) : secteur de la Gare
 - Pontlevoy : cimetière, terrains de tennis, lycée catholique de Pontlevoy, foyer rural, terrains de rugby et espaces d'accompagnement
 - Saint-Georges-sur-Cher: groupe scolaire du Gai Savoir, salle des fêtes et complexe sportif
 - Vallières les Grandes : zone de stockage communal, cimetière et extensions projetées, stade de sport et vestiaires

- ➡ UI: zones urbanisées à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant aux zones d'activités équipées ou site d'activités de taille importante du territoire :
 - Chissay-en-Touraine : Super U et ses alentours
 - Faverolles-sur-Cher : zone commerciale de Montparnasse, et activités situées le long de la route de Saint-Aignan
 - o Monthou-sur-Cher : ZA de la Chambaudière
 - Montrichard Val de Cher: commune déléguée de Bourré: ZA des Granges Rouges, site d'implantation d'un viticulteur pour développer un espace de transformation route de Tours, commune déléguée de Montrichard ZA du Clos de la Bonneterie, site de l'activité Boiron à la Tonnarderie.
 - Pontlevoy : ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles
 - Saint-Georges-sur-Cher : ZA du Clos des Raimbaudières
 - Saint-Julien de Chédon : site de Daher sur la route de Saint-Aignan (en continuité du site de Faverolles sur Cher)
 - Un sous-secteur Ula a été créé, correspondant à une parcelle du site d'activités de Monthou-sur-Cher, sur lequel un bâtiment à vocation agricole pourrait être construit..
- Zones à urbaniser, dites zones « 1AU », correspondant à des secteurs du territoire du Cher à la Loire destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celles-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projets d'aménagement durable et le règlement car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

Elles sont composées de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- ⇒ secteur 1AU à vocation mixte, mais à dominante d'habitat, couvert par une **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation :
 - Chissay : zone 1AU le Champ des Oiseaux
 - Faverolles sur Cher: zone 1AU la Ranchée, zone 1AUh les Enfers
 - o Monthou-sur-Cher: zone 1AU Villa Romaine
 - Montrichard Val de Cher : zone 1AU les Epinettes, zone 1AU les Montponnes, zone 1AU les Bélîtres, zone 1AU Coteau Rouet
 - o **Pontlevoy**: zone 1AU Chevrière, zone 1AU la Croix des Bordes
 - Saint-Georges-sur-Cher : zone 1AU Le Champ de Foire
 - Saint-Julien de Chédon : zone 1AU les Terres du Chevreau, zone 1AU Bordebure
 - Vallières les Grandes: zone 1AU le Bourg-Ouest, zone 1AU la Sergenterie, zone 1AU le Bas Bourg.
- ⇒ secteur 1AUi à vocation dominante d'activités, couvert par une **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation :
 - Montrichard Val de Cher: zone 1AUi du Clos de la Bonneterie (commune déléguée de Montrichard), zone 1AUi des Granges Rouges (commune déléguée de Bourré)
- ⇒ . secteur 1AUe à vocation dominante d'équipements, et d'activités de services, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
 - Montrichard Val de Cher : 1AUe Haut Fourneau
 - Pontlevoy : 1AUe Plaine Saint-Gilles
- Zones à urbaniser non constructibles dans l'immédiat, dites zones « 2AU», correspondant à des secteurs identifiés comme stratégiques sur le territoire du Cher à la Loire pour destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elles sont composées de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- ⇒ Secteur 2AU à vocation dominante d'habitat non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation :
 - Monthou-sur-Cher: zone enclavée par l'urbanisation Chemin du Gros Buisson
 - Montrichard Val de Cher : arrière des Résidences Touraine : les Hautes Poulaines
 - Pontlevoy: zone 2AU les Chevrières faisant l'objet d'une étude de faisabilité d'ensemble avec la zone 1AUh du même nom
- Secteur 2AUi à vocation dominante d'activités non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation :
 - Saint-Georges-sur-Cher: extension prévisible à long terme de la Zone d'Activités du Clos des Raimbaudières.
- zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :
 - ⇒ Secteur As : STECAL reconnaissant la présence de silos agricoles sur la commune de Pontlevoy et permettant un minimum d'évolution
 - ⇒ Secteur Av : STECAL reconnaissant la présence d'une aire d'accueil des gens du voyage
 - Chissay-enTouraine : lieu-dit l'Etourneau
 - Secteur Ax: STECAL reconnaissant la présence d'installations ou d'infrastructures publiques existantes
 - Chissay-enTouraine: antenne relai téléphonique, plateforme de stockage du Conseil départemental, poste électrique, station d'épuration.
 - Secteur Ay : STECAL reconnaissant la présence d'une activité industrielle existante :
 - o Chissay-enTouraine : activité industrielle localisée route d'Amboise.
- zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ⇒ Secteur Nca correspondant aux emprises des carrières autorisées à la date d'approbation du PLUi
 - o Faverolles sur Cher
- ⇒ Secteur Ne destiné aux constructions d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public dans un environnement restant à dominante naturelle
 - o Chissay-enTouraine : terrains de sports localisés sur la vallée du Cher,
 - o Faverolles sur Cher : Plage de Montrichard et étang dans la vallée du Cher,
 - o Montrichard Val de Cher: stade existant les Tuileries,
 - o Saint-Georges-sur-Cher: Terrains de sports La Prairie du Bourg
- Secteur Nf autorisant la mise en œuvre d'un projet connu de construction d'une salle de formation, avec hébergement de plein air et restauration :
 - Faverolles sur Cher : La Motte
- ⇒ Secteur : NI destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle

- Monthou-sur-Cher: zone de loisirs communale autour de l'étang les Hauts Prés, étang privé utilisé pour la pratique de la pêche (Les Bois du Vigneau), base ULM implantée dans la vallée du Cher
- Saint-Georges-sur-Cher: Terrains de sports La Prairie du Bourg, Parking et aire d'accueil des campings car aménagée en entrée de bourg
- Saint-Julien de Chédon : étang communal faisant l'objet d'un projet de valorisation dans la vallée du Cher et espaces d'accompagnement
- Vallières les Grandes : Etang communal
- Secteur : NIc autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs au niveau des campings existants, ou en projet
 - o Faverolles sur Cher: camping existant
 - Montrichard Val de Cher : camping existant
 - O Pontlevoy: hébergement de plein air existant: « Arche de Noé » et projet de réalisation d'un camping
- ⇒ Secteur : Nm autorisant les constructions d'établissements d'enseignement ou de santé sur des sites déjà existants

Chissay-en-Touraine : MGEN
 Faverolles sur Cher : L'Audronnière

- Secteur : Nt autorisant la valorisation touristique de châteaux existants par l'installation localisée et limitée d'hébergement insolite, ou la mise en œuvre de projet d'hébergement touristique connu
 - Chissay-en-Touraine : château de Chissay, château de la Ménaudière
 - o Monthou-sur-Cher : Château de Gué Péan
- ⇒ Secteur : Nre autorisant les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de la réserve naturelle
 - o Pontlevoy : réserve naturelle géologique
- secteur Nx : STECAL reconnaissant des sites d'infrastructures ou d'installations techniques existantes en leur laissant une possibilité d'évolution limitée :
 - o Chissay-enTouraine : zone de stockage communal,
 - Vallières les Grandes : ateliers municipaux
- secteur Ny : STECAL activités reconnaissant un site existant pour lequel il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation naturelle de la zone
 - Chissay-enTouraine : tailleur de pierre et garage,
 - Monthou-sur-Cher : Le Peu : FEL et la Richardière : MMP
 - Saint-Georges-sur-Cher : Entreprise de paysage située le long de la RD 976 à Vrigny
 - Saint-Julien de Chédon : Cercle Canin : Les Pinardières

Pour l'ensemble des zones, l'indice « i » fait référence au risque inondation et renvoie vers le règlement du PPRi et l'indice « r » fait référence aux zones inconstructibles du fait du risque mouvement de terrain ou au risque technologique (parcelles comprises dans les secteurs inconstructibles des PPR risque technologique de STORENGY et PPR mouvement de terrain).

COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT:

TITRE 1: LES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TITRE 2: LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE

TITRE 3: LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE 4: LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5: LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.

Pour les titres 2 à 5, les règles spécifiques sont organisées en 10 articles pour chacune des zones :

I. Dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités

Article 1: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Article 2 : Destinations, sous-destinations, types d'activités soumis à des conditions particulières

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 6 : Emprise au sol des constructions

Article 7: Hauteur maximale des constructions

Article 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 9: Espaces libres et plantations

Article 10 : Stationnement (se référer aux dispositions communes)

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones

COMPOSITION DU REGLEMENT GRAPHIQUE:

La partie graphique du règlement graphique est composée de plusieurs plans et d'une annexe pour la liste des emplacements réservés.

Sur le plan de zonage figurent :

- Les limites de zones
- Les espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41 1° à 4° du Code de l'Urbanisme)
- Les espaces naturels, bois et parcs d'intérêt patrimonial ou paysager (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les arbres remarquables d'intérêt patrimonial ou paysager (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les édifices remarquables d'intérêt patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments de petit patrimoine d'intérêt patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les cônes de vue à préserver pour leur intérêt paysager (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Les zones inondables constatées lors de récents évènements exceptionnels
- Les reculs le long des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme)
- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les secteurs de mixité sociale dans lesquels le programme de logements doit être affecté à des catégories de logements (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)
- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher
- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Technologiques du site STORENGY à Céré-la-Ronde
- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée du Cher

L'annexe présente la liste des emplacements réservés sous la forme d'un tableau précisant l'objet, le bénéficiaire et l'emprise indicative de chacun des emplacements réservés identifié au plan de zonage.

GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT

Sur la base de schémas :

1. je regarde les généralités qui s'appliquent à toutes les zones



Schéma d'un terrain avec : accès, desserte, stationnement, raccordement aux

réseaux, et dispositions graphiques

Je consulte éventuellement les OAP avec lesquelles je dois être compatible

2. Je regarde dans quelle zone je suis et dans quel secteur :

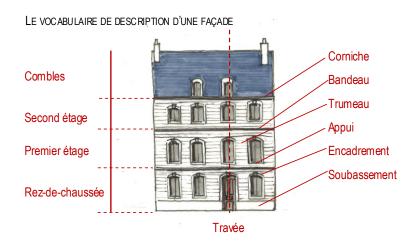
Tireté noir = limite de zone

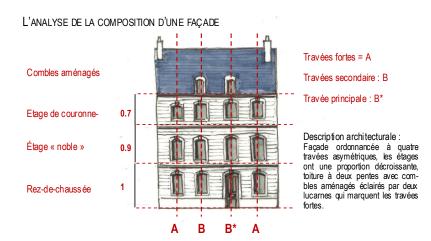
Lettres en rouge :
Lettres majuscules : nom de zone
Indice minuscule : nom de secteur

- Qu'est ce que je peux faire comme utilisation du sol, quelles constructions, installations, usages sont possibles ? *Articles 1, 2 et 3 de chaque zone*
- Implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteurs *Articles 4, 5 et 6 de chaque zone*
- Aspect extérieur et environnement : Articles 7 et 8 de chaque zone

LECTURE ARCHITECTURALE DU BATI

Un croquis sensibilise à la lecture architecturale du bâti et explicite le vocabulaire architectural.





Qu'est-ce qu'une façade?

La façade d'un bâtiment est la partie d'un bâtiment visible depuis l'extérieur et constituant l'une des faces de son volume, depuis le sol jusqu'à la corniche ou le bas de toiture. En théorie, un volume simple (parallélépipédique) possède 4 façades. Parfois, la toiture est considérée comme la cinquième façade d'un bâtiment.

On distingue la façade principale, qui regarde vers la rue, de la façade arrière (qui donne à l'opposé sur le jardin ou la cour) et des façades latérale, qui sont souvent des pignons.

Pourquoi parle-t-on de façades composées?

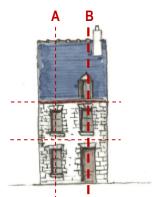
Les façades principales des bâtiments sont composées suivant des règles bien précises qui relèvent de la géométrie :

- Les travées organisent la verticalité de la façade. Il s'agit des « lignes » dessinées par la superposition des ouvertures. L'espace maçonné situé entre les ouvertures (les baies) est appelé le trumeau.
- L'horizontalité de la façade est organisée suivant la logique des étages. Les étages sont marqués par les ouvertures, mais ils peuvent être soulignés par un bandeau, une modénature, un joint creux, etc.

La composition géométrique de la façade est soulignée par les travées et les étages qui définissent également des proportions et des hiérarchies. Souvent, on appelle « travée forte » la travée qui est accentuée par une lucarne ou un élément décoratif particulier (comme le linteau sculpté d'une fenêtre par exemple). La travée forte est souvent la même que la travée principale qui est occupée par l'entrée du bâtiment.

Le développé de la façade répond à une hiérarchie précise :

- Le rez-de-chaussée : il est souligné par le soubassement (l'assise du bâtiment) et accueille l'entrée du bâtiment et souvent une boutique dans les maisons de ville
- Les étages : dans l'architecture domestique, ce sont les espaces occupés par les logements
- Les combles : les parties situées sous la toiture, qui peuvent être à usage d'habitation ou de stockage.



Type: Maison de bourg

Travées : 2 Rythme : A—B

Composition : dissymétrique

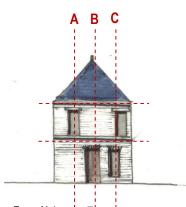
Niveau : deux niveaux pleins et des combles

habitables

Proportion d'étage : décroissante

Décoration : encadrement des baies, corniche

Toiture: toit à deux pan

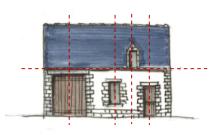


Type: Maison de ville Travées: 3 Rythme: A—B—C

Composition : asymétrique

Niveau : deux niveaux plens et des combles Proportion d'étage : décroissante Décoration : linteau appareillés de brique

Toiture : toit à croupe



Type : Logis fermier Travées : 4

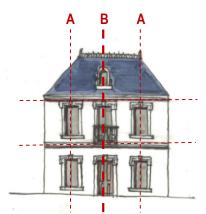
Rythme: absence de rythme **Composition**: asymétrique

Niveau : un niveau plein et des combles

aménagés

Proportion d'étage : simple

Décoration : encadrement et chaîne d'angle



Type: Maison de maître Travées: 3 Rythme: A—B—A Composition: symétrique

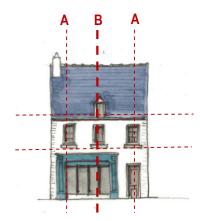
Niveau : deux niveaux pleins et des combles

habitables

Proportion d'étage : régulière

Décoration : modénatures, encadrement, linteaux sculptés, bandeau d'étage, balconnet, lucarne à

fronton en plein cintre **Toiture**: toit à quatre pans



Type: Maison de ville Travées: 3 Rythme: A—B—A

Composition : dissymétrique (la devanture vient

modifier la composition de la façade)

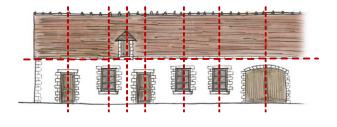
Niveau : deux niveaux pleins et des combles

habitables

Proportion d'étage : décroissante

Décoration : appui de fenêtre, chaines d'angle

Toiture: toit à deux pans



Type: Logis fermier, longère

Travées: 7

Rythme : absence de rythme **Composition**: asymétrique

Niveau : un niveau plein et des combles aménagées

Proportion d'étage : simple

Décoration : encadrement et chaîne d'angle

Quelle différence existe-t-il entre la composition, le rythme et les proportions?

Ce sont en fait trois termes tout à fait complémentaires qui permettent de lire une façade. La composition c'est l'organisation géométrique de la façade. Le rythme, c'est la dynamique entrainée par les travées, les ouvertures et les décors. Les proportions concernent les rapports que les éléments de la façade entretiennent les uns avec les autres.

Par exemple, une façade très rythmée sera largement percée et les travées seront plutôt régulières. Une façade plus simple aura un rythme plus modeste d'ouvertures (deux travées par exemple) et les ouvertures seront irrégulières. En termes de proportion, le rez-de-chaussée est souvent l'étage le plus haut (entre 3 et 4 mètres), et souvent, plus on

monte dans les étages, plus la hauteur de la façade diminue. Les proportions concernent aussi la dimension des ouvertures (le rapport entre la hauteur et la largeur).

Comment respecter la composition de la façade?

Respecter la composition de la façade, c'est d'abord lire la façade existante pour comprendre les paramètres qu'elle donne, et les appliquer dans un projet futur. On peut parfaitement modifier une façade en changeant sa destination (transformation de commerce en logement par exemple) sans en modifier la composition. Il suffit pour cela de respecter la géométrie : la hauteur stricte des étages, la largeur des baies et travées, les proportions des ouvertures, etc.

Si la composition des façades a une histoire très riche dans l'architecture traditionnelle, elle existe également dans l'architecture moderne et contemporaine. Tous les projets, quelque soit leur style, doivent s'inscrire dans ce registre de la géométrie de la façade.

TITRE 1: LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS RELATIVES AUX COCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

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

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLUi, la règle générale définie par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme s'applique : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

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

Photos à titre illustratif :

Non réhabilitable



Réhabilitable



source : guide « restauration des ruines », CAUE Aples Maritimes

ARCHEOLOGIE

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

- En application de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de l'article L 531-14 du Code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble

où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

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

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

- L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article L 522-4 du Code du patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.
 - Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1_ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUANTITATIVES

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

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la règle.

Le nombre de places exigible est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du présent PLUi.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Lors du changement de destination pour une transformation à vocation d'habitat, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 30 m²), pour la construction d'annexes ou pour la réhabilitation de logements existants.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée. Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies ci-après.

Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, 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 moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Destination du projet	Nombre de place requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Logement locatif social (quelque soit la typologie) : 1 place par logement.
	Logement : 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher, plus 1 place pour 3 logements en stationnement public pour les opérations groupées d'au moins 3 logements ou aménagements d'ensemble.
	Pour toute suppression de place de stationnement, le nombre de place équivalent devra être recréé sur la même unité foncière.
Hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires (accueil des jeunes travailleurs notamment)	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminée en fonction des besoins et notamment :
	- des besoins des résidents,
	- des besoins des salariés et des visiteurs,
	- de la situation du projet au regard des gares de Montrichard Val de Cher et de Chissay et des parcs de stationnement public existants à proximité.
Commerces et activités de services :	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminée en fonction des besoins et notamment :
	- des besoins des salariés et des visiteurs,
	- de la situation du projet au regard des gares de Montrichard Val de Cher et de Chissay et des parcs de stationnement public existants à proximité.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminée en fonction des besoins et notamment :
	- des besoins des salariés et des visiteurs,
	- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée
	- de la situation du projet au regard des gares de Montrichard Val de Cher et de Chissay et des parcs de stationnement public existants à proximité.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminée en fonction des besoins et notamment :
	- des besoins des salariés et des visiteurs,
	- de la situation du projet au regard des gares de Montrichard Val de Cher et de Chissay et des parcs de stationnement public existants à proximité.

REGLES QUALITATIVES

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être aménagées de façon groupée à l'intérieur du périmètre, au fur et à mesure des phases d'opérations.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, choix des revêtements) afin de limiter l'impact environnemental et l'impact visuel.

STATIONNEMENT DES VELOS

REGLES QUANTITATIVES

Destination du projet	Nombre de place requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	1 place par logement
Hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires (accueil des jeunes travailleurs notamment)	Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.
Commerces et activités de services :	Moins de 300 m ² : pas d'obligation
	De 300 à 500 m² : 5 places
	Au-delà de 800 m² : 10 places
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES

ACCES

REGLES GENERALES

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

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

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

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.

ACCES DIRECTS

Aucun accès direct n'est admis le long de la RD 976 ou de l'autoroute A85.

DESSERTE

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

La voie de desserte doit être dimensionnée en fonction de la nature et de l'importance du projet, sans être en dessous d'une largeur de 3 mètres de chaussée.

Pour les impasses, des zones de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devront être aménagées en entrée d'impasse. Celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Etre aménagées pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation;
- Respecter un dimensionnement minimal de 1m² par logement ;
- Etre intégrées dans leur environnement, tout en restant accessible pour les véhicules de collecte: soit par la construction d'un mur maçonné et enduit, soit par la plantation de végétaux.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...). Dans ce cas la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple disconnection s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

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

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

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

EAU USEES

Dans les secteurs classes en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la règlementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus proche, dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlementations en vigueur.

Cas spécifiques :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Dans les secteurs classes en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux de pluie collectées peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC):

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés sur l'emprise du projet. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction nouvelle, à l'exception des bâtiments des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles, de fibre optique ou de technologie équivalente, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir des fourreaux en attente sous les voies.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE



• Les espaces boisés classés (L 113-1 du Code de l'urbanisme) :

Les espaces boisés classés délimités au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.



• Les emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) :

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



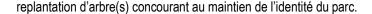
 Les espaces naturels, bois et parcs d'intérêt patrimonial ou paysager (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Ces parcs, bois et jardins protégés, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Cependant, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (ex. : abattage de quelques sujets, imperméabilisation du sol ...) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée, sous réserve que ladite intervention est autorisée au règlement écrit de la zone, du secteur ou sous-secteur concerné du PLUi :

- Extension mesurée d'un bâtiment existant, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent PLUi,
- Les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, garage ..., dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi,
- La création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un espace public : kiosque, parcours santé, bloc sanitaire ...,
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien d'une zone humide,
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, ...).

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de





Le cône de vue vers l'Abbaye de Pontlevoy à préserver de toute construction (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Aucune construction, installation ou plantation altérant la vue vers l'abbaye n'est autorisée. Les aménagements devront concourir à la mise en valeur de la vue.



Les arbres remarquables d'intérêt patrimonial ou paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme):

Tout arbre remarquable identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.,



Les alignements d'arbres d'intérêt paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Les alignements d'arbres remarquables identifiés au Règlement graphique doivent être préservés du fait de leur importance dans le paysage. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou plusieurs arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce, d'une voie ...). Leur abattage n'est autorisé que dans le cas suivant :

- état phytosanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité publique.



Dans ce cas la replantation d'arbres de même port pourra être exigée en mesure compensatoire.

Les abords de cours d'eau ou de fossés participant à la trame verte et bleue (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme):

Aucune construction, installation ou plantation altérant le caractère humide des abords des cours d'eau et fossés identifiés n'est autorisée. Les aménagements devront concourir à la mise en valeur du caractère humide des lieux.



Les bâtiments ou édifices remarquables d'intérêt patrimonial (L.151-19 du Code de l'Urbanisme):

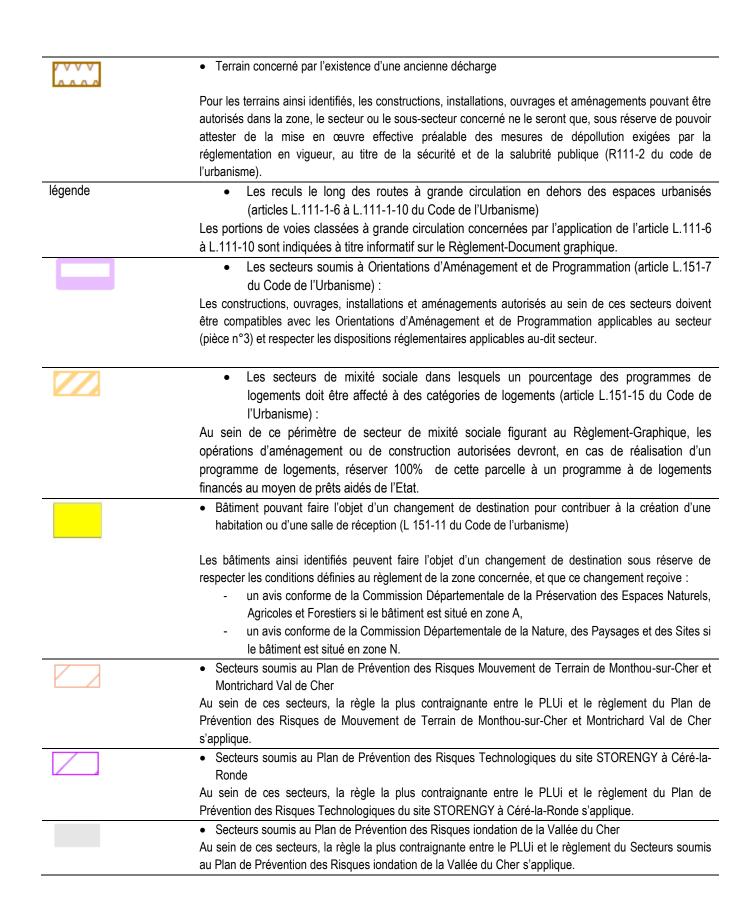
Les travaux portant sur les bâtiments identifiés sur le Règlement-Graphique, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures.

En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les fenêtres à meneau, les corniches, les colombages, les ornementations de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faîtage...) ainsi que les autres éléments de modénature doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art.



Les éléments de petit patrimoine (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Le petit patrimoine identifié au Règlement-Graphique doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).



TITRE 2: LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- ➡ UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.
 - Un sous-secteur UAj a été créé pour les fonds de jardin situés en limite des zones agricoles ou naturelles, au sein duquel seules les constructions d'annexes aux habitations sont autorisées

Les objectifs des dispositions règlementaires : maintenir la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et du centre-ville de Montrichard, conserver les composantes de la forme urbaine : densité, implantations, hauteur, formes architecturales et préserver la qualité architecturale.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UA1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations agricoles ou forestières à l'exception des installations existantes;
- Les constructions et installations industrielles ;
- Les constructions d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone;
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- les parcs photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UA2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- Ne sont admis dans la zone UAj que les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - la construction d'annexes à l'habitation ne dépassant pas 50 m² d'emprise au sol (la taille des piscines n'est pas limitée) ;
 - la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers ou d'espaces de stationnement;
 - les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du site ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone.
- Ne sont admis, dans le reste de la zone UA, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour marquer une continuité visuelle bâtie :

- soit à l'alignement dans la continuité visuelle du bâti existant,
- soit librement si l'alignement est déjà marqué par une continuité visuelle bâtie (bâtiment existant, mur d'une hauteur de plus d'1 mètre ou mur bahut surmonté d'une grille d'une hauteur total supérieur à 1,50m.)

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles, dans les cas suivants :

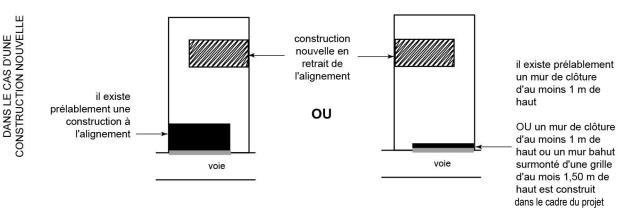
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au Règlement-Graphique,
- pour des raisons de sécurité (topographie, circulation, lutte contre l'incendie...)

Schéma illustratif

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (expression de la règle générale)

Implantation à l'alignement de la voie... ... exemple sur façade entière... ... avec un retour du bâtiment... parcelle voie voie voie

Illustration d'un des cas où un retrait peut être autorisé :



28

Des implantations différentes seront autorisées <u>uniquement pour les constructions existantes</u> pour permettre l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant, sous réserve que la construction ait eu une autorisation au titre du droit des sols.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

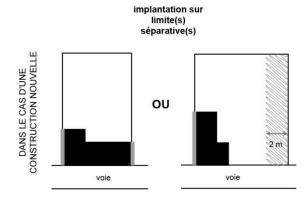
UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser l'intimité des parcelles dans les secteurs denses, tout en permettant une densification des tissus urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche). Lorsque la construction n'est pas implantée sur deux limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 m par rapport à cette limite.

Schéma illustratif :

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (expression de la règle)



Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UA6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

UA7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions nouvelles pourra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Pour les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa sont acceptés.

Les travaux portant sur le bâti traditionnel local doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis dans l'introduction générale). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches, les souches de cheminées ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa sont acceptés.

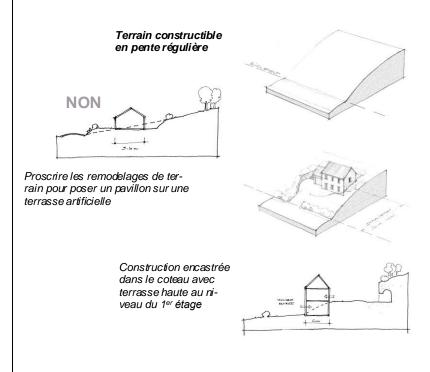
Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

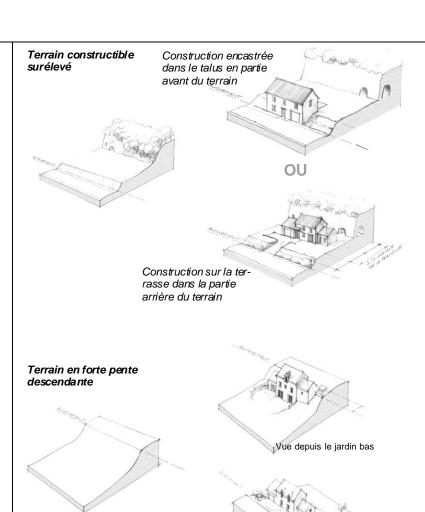
UA8 – 2 Les règles

Adaptation au sol

 Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à l'accessibilité.

Schémas à titre illustratif, source : Bruno DUCOQ, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne





Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin

Les façades

• Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Vue depuis la rue haute

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé); les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire. L'enduit des murs en moellon peut être à pierre vue dans la mesure où seules quelques têtes de moellons restent apparentes (Cf. définition).
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci.
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Les toitures Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les bâtiments principaux. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées : - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (exemple d'ouverture à la modernité : toitures métalliques...); - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; - pour les appentis et vérandas ; - pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone. Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge d'une densité minimale de 44 tuiles au m², ou en matériaux d'aspect identique. Toutefois, la réfection de la toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celle admise dans la zone. Tuiles Perrusson Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes. Les lucarnes et châssis Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur de toiture nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture et des façades. Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les ouvertures et Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec menuiseries l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage ou des vitrines commerciales. Dans le cas de travaux sur du bâti existant qui ne respecterait pas ces caractéristiques, la préservation des proportions des ouvertures du bâtiment existant pourrait être acceptée. Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine. Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la

	façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée. • En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.
Les clôtures	 Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. Les murs traditionnels en moellons ou en pierre de taille doivent être préservés. Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour l'ouverture de nouveaux accès.
	S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,)
	 Si une clôture est réalisée le long d'une voie ou d'un espace public, elle doit être constituée par : Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou Un mur plein en maçonnerie traditionnelle.
	 Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	 La hauteur maximale est fixée à 2,00 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative. L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes : Installation privilégiée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire Ne pas être localisé dans une perspective monumentale Ne pas être visible depuis l'espace public
	L'installation en toiture est autorisée à condition de respecter les règles suivantes : - Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. - Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture. - Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncée.
Vérandas, abris de piscine	 Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.
Abris de jardin	Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle onduléells doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun), un ton doux

UA9 - Traitement environnemental et paysager des espaces non batis et abords de constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

UA10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- ⇒ **UB** : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions récentes des bourgs au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée.
 - Un sous-secteur UBj a été créé pour les fonds de jardin situés en limite des zones agricoles ou naturelles, au sein duquel seules les constructions d'annexes aux habitations sont autorisées

Les objectifs des dispositions règlementaires : favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations agricoles ou forestières à l'exception des installations existantes;
- Les constructions et installations industrielles ;
- Les constructions d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- les parcs photovoltaïques au sol;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- Ne sont admis dans le zone UBj que les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - la construction d'annexes à l'habitation ne dépassant pas 50 m² d'emprise au sol (la taille des piscines n'est pas limitée) ;
 - la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers ou d'espaces de stationnement;
 - les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du site ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone.
- Ne sont admis, dans le reste de la zone UB, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.

UB3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• Volumétrie et implantation des constructions

UB4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour permettre une optimisation de l'utilisation de la parcelle :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées <u>uniquement pour les constructions existantes</u> pour permettre l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser l'intimité des parcelles dans les secteurs denses, tout en permettant une densification des tissus urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ou avec au moins un élément de façade de la construction à la limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche)
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UB6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions nouvelles pourra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Pour les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.

UB7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

• Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UB8 - 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur le bâti traditionnel local doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis dans l'introduction générale). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches, les souches de cheminées ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa sont acceptés.

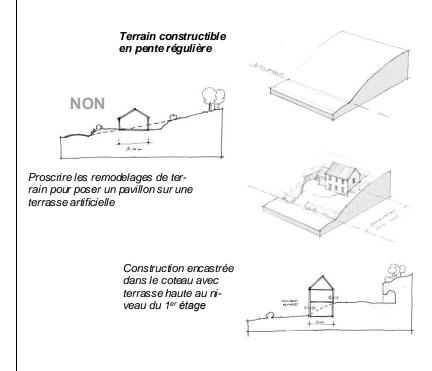
Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

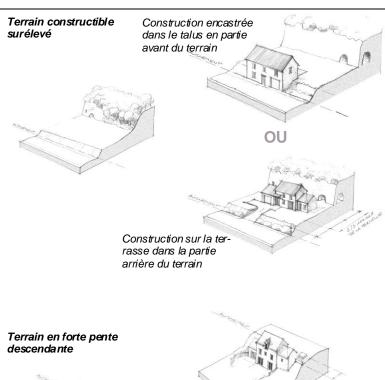
UB8 – 2 Les règles

Adaptation au sol

 Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à l'accessibilité.

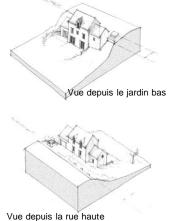
Schémas à titre illustratif, source : Bruno DUCOQ, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne







Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin



Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnant.
- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé); les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire. L'enduit des murs en moellon peut être à pierre vue dans la mesure où seules quelques têtes de moellons restent apparentes (Cf. définition).
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci.
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

	- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la
	chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
Les toitures	 Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50°, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. Des dispositions différentes peuvent être autorisées : pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain ; pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; pour les appentis et vérandas ; pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
	 Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, ainsi que les matériaux de substitution de teinte gris ardoise et d'aspect mat ou de teinte brun-rouge. Toutefois, la réfection de la toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celle admise dans la zone.
	 Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toitures métalliques) est autorisée, si cela est justifié par le parti pris architectural ou une meilleure articulation des volumes dans le cas d'extensions.
Les lucarnes et châssis de toiture	 Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture et des façades.
	 Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.
Les ouvertures et menuiseries	 Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.
	 Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées.
	• Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
	•
Les clôtures	Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.
	 Les murs traditionnels en moellons ou en pierre de taille doivent être préservés. Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour l'ouverture de nouveaux accès.

	Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée :
	Soit par des haies
	Soit par des murs
	Soit par des grilles / grillages
	 Soit par tout autre dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut.
	La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
Les systèmes de	L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les
valorisation des énergies	règles suivantes :
renouvelables	- Installation privilégiée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire
	 Ne pas être localisé dans une perspective monumentale
	- Ne pas être visible depuis l'espace public
	L'installation en toiture est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :
	 Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.
	- Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.
	- Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.
	- Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.
Vérandas, abris de	Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et
piscine	sont en harmonie avec la construction existante.
	 Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.
Abris de jardin	Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle onduléells doivent être

UB9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

doit être recherché.

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

UB10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UE est destinée prioritairement à l'accueil d'équipements dans le domaine des sports, des loisirs, de la culture, de l'enseignement...

- ⇒ **UE** : zones urbanisées à vocation dominante d'accueil d'équipements et de services d'utilité publique correspondant à :
 - Chissay : salle des fêtes, cimetière et espaces d'accompagnement
 - Faverolles sur Cher: salle des fêtes, école, bibliothèque, terrains de sport, ateliers municipaux et espaces d'accompagnement
 - o **Monthou-sur-Cher** : zone d'équipements sportifs des Grands Prés
 - Montrichard Val de Cher (commune déléguée de Bourré) : secteur de la Gare
 - Pontlevoy : cimetière, terrains de tennis, lycée catholique de Pontlevoy, foyer rural, terrains de rugby et espaces d'accompagnement
 - o Saint-Georges-sur-Cher : groupe scolaire du Gai Savoir , salle des fêtes et complexe sportif
 - Vallières les Grandes : zone de stockage communal, cimetière et extensions projetées, stade de sport et vestiaires

Les objectifs des dispositions règlementaires : permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article UE-2.

UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'hébergement hôtelier;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage
- Les constructions, aménagements et installations destinés à une activité de restauration ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère. ;
- les parcs de stationnement ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

UE3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• Volumétrie et implantation des constructions

UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

UE5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

UE6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

UE7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

UE8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UE8 – 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

UE8 – 2 Les règles

Les façades	 Les matériaux de façade doivent être choisis afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, et afin de s'intégrer dans l'environnement.
Les toitures	Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée. En dehors des parties vitrées, les toitures doivent préserver un aspect uniforme et une finition mat.
Les ouvertures et menuiseries	Non règlementé

Les clôtures	Non règlementé
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	 Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne soient pas localisés dans une perspective monumentale Leur Implantation doit être faite dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

UE9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

UE - 10 STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- ➡ UI: zones urbanisées à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant aux zones d'activités équipées ou site d'activités de taille importante du territoire :
 - o Chissay-en-Touraine: Super U et ses alentours
 - Faverolles-sur-Cher : zone commerciale de Montparnasse, et activités situées le long de la route de Saint-Aignan
 - o Monthou-sur-Cher : ZA de la Chambaudière
 - Montrichard Val de Cher : commune déléguée de Bourré : zone d'activités des Granges Rouges, site d'implantation d'un viticulteur pour développer un espace de transformation route de Tours commune déléguée de Montrichard : ZA du Clos de la Bonneterie, site de l'activité Boiron à la Tonnarderie
 - Pontlevoy : ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles
 - Saint-Georges-sur-Cher : ZA du Clos des Raimbaudières
 - Saint-Julien de Chédon : site de Daher sur la route de Saint-Aignan (en continuité du site de Faverolles sur Cher)
 - Un sous-secteur Ula a été créé, correspondant à une parcelle du site d'activités de Monthou-sur-Cher, sur lequel un bâtiment à vocation agricole pourrait être construit..

Les objectifs des dispositions règlementaires Permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles.

44 I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activites

UI1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas
mentionnées dans l'article UI-2.

UI2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des industries ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'entrepôts ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de bureaux ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas)
- Les constructions, aménagements et installations destinés à une activité de restauration;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère. ;
- les parcs de stationnement ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux,

transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Sont en outre autorisées dans le secteur Ula :

 les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle;

UI3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

UI4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

UI5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

UI6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

UI7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

UI8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UI8 - 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Ul8 – 2 Les règles

Les façades	Les matériaux apparents en façade doivent être
	choisis de telle sorte que leur mise en œuvre
	permette de conserver de façon permanente un
	aspect satisfaisant.
	 Les façades doivent jouer sur la sobriété des
	matériaux. Des matériaux différents peuvent
	permettre de jouer sur les volumes pour dissocier

	 le volume principal des autres. La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments: Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment; Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,)
Les toitures	Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.
Les ouvertures et menuiseries	Non règlementé
Les clôtures	 Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions. Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés. Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celle-ci sera obligatoirement doublée d'une haie composée d'espèces à caractère champêtre. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00m sauf raisons de sécurité.
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	 Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne soient pas localisés dans une perspective monumentale Leur Implantation doit être faite dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

UI9 - Traitement environnemental et paysager des espaces non batis et abords de constructions <u>Dispositions applicables aux espaces non bâtis</u>

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

Dispositions applicables aux aires de stockage :

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

UI10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

47

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- ⇒ secteur 1AU à vocation dominante d'habitat, couvert par une **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation :
 - O Chissay: zone 1AU le Champ des Oiseaux
 - Faverolles sur Cher: zone 1AU la Ranchée, zone 1AU les Enfers, zone 1AU Cigogné
 - o Monthou-sur-Cher: zone 1AU Villa Romaine
 - Montrichard Val de Cher : zone 1AU les Epinettes, zone 1AU les Montponnes, zone 1AU les Bélîtres, zone 1AU Coteau Rouet (commune déléguée de Montrichard)
 - Pontlevoy : zone 1AU Chevrière, zone 1AUh la Croix des Bordes
 - Saint-Georges-sur-Cher: zone 1AU Le Champ de Foire
 - Saint-Julien de Chédon : zone 1AU les Terres du Chevreau, zone 1AU Bordebure
 - Vallières les Grandes : zone 1AU le Bourg-Ouest, zone 1AU la Sergenterie, zone 1AU le Bas Bourg

Les objectifs des dispositions règlementaires : favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1AU1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations agricoles ou forestières à l'exception des installations existantes;
- Les constructions et installations industrielles ;
- Les constructions d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- les parcs photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AU 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée.

ne sont admis, dans l'ensemble de la zone 1AU, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article 1AU1.

1AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

48

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• Volumétrie et implantation des constructions

1AU 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour permettre une optimisation de l'utilisation de la parcelle :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées <u>uniquement pour les constructions existantes</u> pour permettre l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser l'intimité des parcelles dans les secteurs denses, tout en permettant une densification des tissus urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ou avec au moins un élément de façade de la construction à la limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment, un point d'accroche)
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AU 6 - HAUTEUR MAXIMAI E DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout du toit, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions nouvelles pourra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

Pour les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.

1AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

• Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1AU 8 – 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

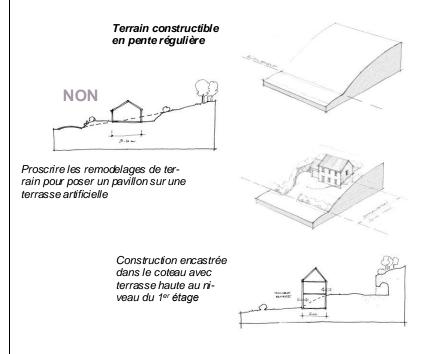
Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

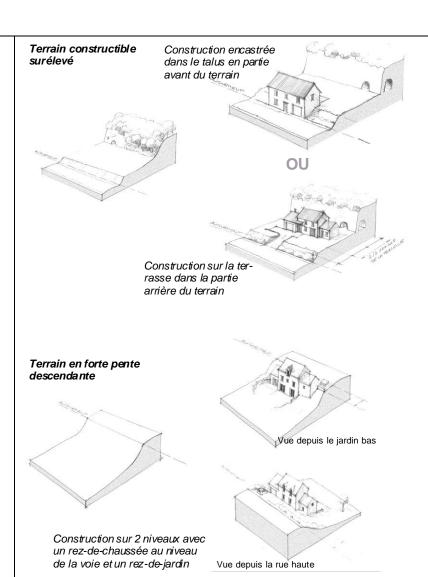
1AU 8 – 2 Les règles

Adaptation au sol

 Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à l'accessibilité.

Schémas à titre illustratif, source : Bruno DUCOQ, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne





Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnant.
- Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé); les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire. L'enduit des murs en moellon peut être à pierre vue dans la mesure où seules quelques têtes de moellons restent apparentes (Cf. définition).
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la
 - Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la

	chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
Les toitures	 Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50°, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. Des dispositions différentes peuvent être autorisées : pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain ; pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; pour les appentis et vérandas ; pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
	 Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés (teinte brun-rouge) ou en matériaux d'aspect identique, ainsi que les
	matériaux de substitution de teinte gris ardoise et d'aspect mat.
	 Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,) est autorisée, si cela est justifié par le parti pris architectural ou une meilleure articulation des volumes dans le cas d'extensions.
Les lucarnes et châssis de toiture	 Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture et des façades.
	 Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.
Les ouvertures et menuiseries	 Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.
	 Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées.
	 Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
Les clôtures	Les murs traditionnels doivent être préservés.
	 Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée : Soit par des haies
	Soit par des murs
	 Soit par des grilles / grillages Soit par tout autre dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut.
	La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
Les systèmes de valorisation des énergies	 L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :
renouvelables	- Installation privilégiée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire

	 Ne pas être localisé dans une perspective monumentale Ne pas être visible depuis l'espace public L'installation en toiture est autorisée à condition de respecter les règles suivantes : Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.
	 Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.
Vérandas, abris de piscine	 Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.
Abris de jardin	 Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus: les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle onduléells doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun), un ton doux doit être recherché.

1AU 9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

1AU 10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

⇒ secteur 1AUi à vocation dominante d'activités artisanales, industrielles et commerciales, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Les objectifs des dispositions règlementaires : Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1AUI1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article 1AUi-2.

1AUI 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires;
- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'hébergement hôtelier;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas)
- Les constructions, aménagements et installations destinés à une activité de restauration ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère.;
- les parcs de stationnement ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

1AUI 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• Volumétrie et implantation des constructions

1AUI 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

1AUI 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit favoriser l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

1AUI 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

1AUI 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

1AUI 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1AUi 8 – 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

1AUi 8 – 2 Les règles

Les façades	 Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres. La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments: Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment; Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,)
Les toitures	 Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.
Les ouvertures et menuiseries	Non règlementé
Les clôtures	 Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions. Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets

métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés. Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celle-ci sera obligatoirement doublée d'une haie composée d'espèces à caractère champêtre. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00m sauf raisons de sécurité. Les systèmes de valorisation des énergies Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables renouvelables sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne soient pas localisés dans une perspective monumentale Leur Implantation doit être faite dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports. cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

1AUI 9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS Dispositions applicables aux espaces non bâtis

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

Dispositions applicables aux aires de stockage :

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

1AUI 10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

CARACTERE DE LA ZONE

• Zones à urbaniser non constructibles dans l'immédiat, dites zones « 2AU», correspondant à des secteurs identifiés comme stratégiques sur le territoire du Cher à la Loire pour destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elles sont composées de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- ⇒ Secteur 2AU à vocation dominante d'habitat non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation :
 - o Monthou-sur-Cher: zone enclavée par l'urbanisation Chemin du Gros Buisson
 - o Montrichard Val de Cher : arrière des Résidences Touraine : les Hautes Poulaines
 - Pontlevoy: zone 2AU les Chevrières faisant l'objet d'une étude de faisabilité d'ensemble avec la zone 1AU du même nom
- ⇒ Secteur 2AUi à vocation dominante d'activités non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation :
 - Saint-Georges-sur-Cher: extension prévisible à long terme de la Zone d'Activités du Clos des Raimbaudières.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2AU-2.

2AU2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone 2AU et les secteurs créés que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après.

- 1. A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ou du secteur, sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU (secteurs compris) :
 - les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë (ex.: voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...);
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- 2. Sont admis, dans le secteur 2AUi, les éléments listés au 1., ainsi que :
 - les constructions, installations et aménagements rendus nécessaires pour la réalisation d'une mise aux normes d'une activité déjà implantée dans le secteur à la date d'approbation du PLUi.

2AU3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

58

TITRE 4: LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone A fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :
 - ⇒ Secteur As : STECAL reconnaissant la présence de silos agricoles sur la commune de Pontlevoy et permettant un minimum d'évolution
 - ⇒ Secteur Av : STECAL reconnaissant la présence d'une aire d'accueil des gens du voyage à
 - o Chissay-en-Touraine : lieu-dit l'Etourneau
 - ⇒ Secteur Ax: STECAL reconnaissant la présence d'installations ou d'infrastructures publiques existantes
 - O Chissay-enTouraine: antenne relai téléphonique avec bâtiment, plateforme de stockage du Conseil départemental, poste électrique avec bâtiment, station d'épuration.
 - ⇒ Secteur Ay : STECAL reconnaissant la présence d'une activité industrielle existante :
 - Chissay-en-Touraine : activité implantée route d'Amboise

Les objectifs des dispositions règlementaires sont :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

A1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas
mentionnées dans l'article A-2.

A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

- sont admises, dans l'ensemble de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle;
- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, en construction nouvelle ou changement de destination, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ⇒ qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,

- dans le cas d'un changement de destination, que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ⇒ et que
 - pour une habitation existante d'une surface de plancher inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation de surface de plancher soit de 50 m² au maximum ;
 - pour une habitation existante d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation de surface de plancher soit inférieure à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité d'artisanat ou de commerce de détail, de services ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - ⇒ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
 - ⇒ de recevoir un avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction de la demande de changement de destination (conformément à l'art L.151-11 2° du Code de l'urbanisme).
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m², et de piscines (sans limitation de surface) accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - de respecter une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf pour les annexes construites en prolongement d'un bâti existant dont la hauteur est supérieure : la hauteur maximale autorisée est alors celle du bâtiment existant :
 - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 30 m de l'habitation ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² au total;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement (Rappel : les éoliennes domestiques sont soumises à déclaration préalables dans les périmètres de protection des Monuments Historiques) ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...);
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, y compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A ou de stockage d'eaux issus de dispositifs de traitement, sous réserve d'un usage agricole pour l'irrigation.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone As, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, aménagements et installation nécessaires au commerce de gros, dans le cadre de l'activité des silos agricoles implantés,
- les dépôts liés à un usage autorisé dans la zone.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Av, les occupations et utilisations du sol suivantes :

 les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Ax, les occupations et utilisations du sol suivantes :

les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

les dépôts divers liés à un usage autorisé dans la zone ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Ay, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
 - o à une adaptation ou à une réfection,
 - o à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
 - à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
 - o à une surélévation.

A3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

A5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs **As**, **Av**, **Ax** et **Ay** les constructions doivent être implantées en limite ou à 5m minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions doit favoriser l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

A6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **As et Av** l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone à partir de la date d'approbation du PLUi est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans le secteur **Ax**, l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone à partir de la date d'approbation du PLUi est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans les secteurs **Ay** l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions nouvelles est limitée à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Dans le reste de la zone A : article non règlementé.

A7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitions :

La hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 6,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessous, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur des autres constructions :

Dans les secteurs As, Av, Ax et Ay, la hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et peut être majorée de 20% en cas de nécessité technique.

Dans le reste de la zone A, la hauteur sera déterminée en fonction des nécessités techniques.

A8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A8 – 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les constructions à usage agricole peuvent déroger aux règles concernant les toitures ou les ouvertures dans le cadre d'adaptations techniquement nécessaires à l'usage agricole des constructions, dans la mesure où le projet s'intègre dans son environnement.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à ces règles.

Les travaux portant sur le bâti traditionnel local doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis dans l'introduction générale). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches, les souches de cheminées ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa sont acceptés.

A8 – 2 Les règles

Les façades

à ceux des bâtiments environnant. Pour les bâtiments traditionnels et habitations: Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé); les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire. L'enduit des murs en moellon peut être à pierre vue dans la mesure où seules quelques têtes de moellons restent apparentes (Cf. définition).

Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés

 pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,

- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Pour les autres bâtiments :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
- La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :
 - Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment;
 - Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)

Les toitures

Pour les bâtiments traditionnels et habitations :

- Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50°, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. Des dispositions différentes peuvent être autorisées :
 - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain;
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - pour les appentis et vérandas ;
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés d'une densité minimale de 60 tuiles au m², ou en matériaux d'aspect strictement identique.
- Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de

volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les autres bâtiments:

Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

Pour les bâtiments traditionnels et habitations:

Les ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Pour les autres bâtiments :

Article non règlementé.

Les clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.
- Les murs traditionnels en moellons ou en pierre de taille doivent être préservés. Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour l'ouverture de nouveaux accès.
- Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée :
 - Soit par des haies
 - Soit par des grilles / grillages doublés ou non d'une haie La construction de murs de clôture n'est autorisée que :
 - Pour le remplacement d'un mur existant
 - Pour la prolongation d'un mur existant.

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables

- L'installation de dispositifs valorisant les énergies renouvelables est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :
 - Installation privilégiée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire
 - Ne pas être localisé dans une perspective monumentale

<u>De plus, pour tous les bâtiments les règles suivantes doivent être respectées :</u>

Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du

	nu du matériau de couverture de la toiture.
	- Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant
	plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.
	- Implantation dans le respect de la composition de la façade
	et la géométrie des versants de toit
	Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte
	uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et
	fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.
	Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte
	uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et
	fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.
Vérandas, abris de piscine	Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans
	l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.
	L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte
	un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec
	les matériaux constituant la façade principale.

A9 -TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS Dispositions applicables aux espaces non bâtis

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien de la biodiversité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère naturel de l'espace agricole (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

Dispositions applicables aux aires de stockage :

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère.

A10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

TITRE 5: LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

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

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ⇒ Secteur Nca correspondant aux emprises des carrières autorisées à la date d'approbation du PLUi
 - o Faverolles sur Cher
- ⇒ Secteur Ne destiné aux constructions d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public dans un environnement restant à dominante naturelle
 - Chissay-enTouraine : terrains de sports localisés sur la vallée du Cher,
 - o Faverolles sur Cher: Plage de Montrichard et étang dans la vallée du Cher,
 - Montrichard Val de Cher: stade existant les Tuileries (commune déléguée de Bourré),
 - o Saint-Georges-sur-Cher: Terrains de sports La Prairie du Bourg
- ⇒ Secteur Nf autorisant la mise en œuvre d'un projet connu de construction d'une salle de formation, avec hébergement de plein air et restauration :
 - Faverolles sur Cher : La Motte
- ⇒ Secteur : NI destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle
 - Monthou-sur-Cher: zone de loisirs communale autour de l'étang les Hauts Prés, étang privé utilisé pour la pratique de la pêche (Les Bois du Vigneau), base ULM implantée dans la vallée du Cher
 - o Saint-Georges-sur-Cher :Parking et aire d'accueil des campings car aménagée en entrée de bourg
 - Saint-Julien de Chédon : étang communal faisant l'objet d'un projet de valorisation dans la vallée du Cher et espaces d'accompagnement
 - o Vallières les Grandes : Etang communal
- ⇒ Secteur : NIc autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs au niveau des campings existants, ou en projet
 - o Faverolles sur Cher: camping existant
 - Montrichard Val de Cher : camping existant (commune déléguée de Montrichard)
 - O **Pontlevoy :** hébergement de plein air existant : « Arche de Noé » et projet de réalisation d'un camping
- ⇒ Secteur : Nm autorisant les constructions d'établissements d'enseignement ou de santé sur des sites déjà existants

Chissay-en-Touraine : MGEN
 Faverolles sur Cher : L'Audronnière

- Secteur : Nre autorisant les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de la réserve naturelle
 - Pontlevoy : réserve naturelle géologique
- Secteur : Nt autorisant la valorisation touristique de châteaux existants par l'installation localisée et limité d'hébergement insolite
 - Chissay-en-Touraine : château de Chissay, château de la Ménaudière
 - Monthou-sur-Cher : Château de Gué Péan
- secteur Nx : STECAL activités reconnaissant des sites d'infrastructures ou d'installations techniques existantes en leur laissant une possibilité d'évolution limitée :
 - o Chissay-en-Touraine : zone de stockage communal,
 - Vallières les Grandes : ateliers municipaux
- secteur Ny : STECAL activités reconnaissant un site existant pour lequel il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation naturelle de la zone
 - Chissay-en-Touraine : tailleur de pierre et garage,
 - Monthou-sur-Cher : Le Peu : FEL et la Richardière : MMP
 - Saint-Georges-sur-Cher : Entreprise de paysage située le long de la RD 976 à Vrigny
 - o Saint-Julien de Chédon : Cercle Canin : Les Pinardières

Les objectifs des dispositions règlementaires sont, au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, de permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

- N1 DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article N-2.
- N2 DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées dans l'ensemble de la zone toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ⇒ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- sont admises, dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière ;
 - l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ⇒ et que
 - pour une habitation existante d'une surface de plancher inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation de surface de plancher soit de 50 m² au maximum ;

- pour une habitation existante d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², l'augmentation de surface de plancher soit inférieure à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité d'artisanat ou de commerce de détail, de services ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - ⇒ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations :
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m², et de piscines (sans limitation de surface) accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - de respecter une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf pour les annexes construites en prolongement d'un bâti existant dont la hauteur est supérieure : la hauteur maximale autorisée est alors celle du bâtiment existant :
 - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 30 m de l'habitation ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² au total ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement (Rappel : les éoliennes domestiques sont soumises à déclaration préalables dans les périmètres de protection des Monuments Historiques);
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...);
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole*, à l'activité forestière ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
 - * L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone, mais avec une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte) dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviale d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation ...

- sont admises dans l'ensemble de la zone Nca, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extraction de matériaux liée à l'activité de la carrière ;
- L'exploitation de carrières et les installations liées à cette exploitation sous réserve du respect de la règlementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements liés aux utilisations du sol autorisées au sein du secteur

- sont admises dans l'ensemble de la zone Ne, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les constructions d'équipements sportifs ;
- Les constructions d'autres équipements recevant du public ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;

• les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nf, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées aux activités de services avec accueil de clientèle :
- Les constructions liées aux activités de restauration ;
- Les constructions légères d'hébergement hôtelier ou de tourisme ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone NI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements liés aux utilisations du sol autorisées au sein du secteur et aux activités de loisir :
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone NIc, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L. 443-1 du Code de l'urbanisme;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nm, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'hébergement;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nre, les occupations et utilisations du sol suivantes :

• les équipements d'accompagnement liés à la mise en valeur de la réserve naturelle qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nt, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - Que l'augmentation de l'emprise au sol de l'ensemble des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLUi;
 - o Qu'elle n'entrave pas le développement des activités existantes sur le site
- Le changement de destination de bâtiments à condition qu'il s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère, pour les destinations d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration ;
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- o la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol,
- o les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs.;
- les constructions et installations d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...) ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur;
- Les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nx, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les dépôts divers liés à un usage autorisé dans la zone ;

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Ny, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
 - o à une adaptation ou à une réfection,
 - o à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
 - à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
 - à une surélévation.

N3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

N4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

N5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs **Nca**, **Ne**, **Nf**, **NI**, **NIc**, **Nm**, **Nt**, **Nre**, **Nx** et **Ny**, les constructions doivent être implantées en limite ou à 5m minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions doit favoriser l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

N6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nf et Nt, l'emprise au sol maximale est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans les secteurs Ne, NI et Nca, l'emprise au sol maximale est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans les secteurs NIc, Nm, Nx et Ny, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière :

Pour le reste de la zone, article non règlementé.

N7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitions :

La hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 6,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessous, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur des autres constructions :

Dans les secteurs Nf, NI et NIc, la hauteur des constructions est limitée à 6m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nt :

- la hauteur maximale autorisée pour les extensions de constructions existantes est celle de la hauteur du bâtiment principal ;
- la hauteur maximale autorisée pour les constructions d'annexes est de 6 m au faitage ou à l'acrotère;
- la hauteur maximale pour les constructions d'hébergement hôtelier et touristique est de 4 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nre:

la hauteur maximale autorisée pour les constructions existantes est de 4 m au faîtage ou à l'acrotère;

Dans les secteurs Nm, Nx, Ny la hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et peut être majorée de 20% en cas de nécessité technique.

Dans le secteur Nca la hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment présent sur le secteur et peut faire l'objet d'une mesure dérogatoire pour les installations.

Dans le reste de la zone N, la hauteur sera déterminée en fonction des nécessités techniques.

N8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

N8 - 1 Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les constructions à usage forestier peuvent déroger aux règles concernant les toitures ou les ouvertures dans le cadre d'adaptations techniquement nécessaires à l'usage forestier des constructions, dans la mesure où le projet s'intègre dans son environnement.

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à ces règles.

Les travaux portant sur le bâti traditionnel local doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis dans l'introduction générale). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches, les souches de cheminées ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa sont acceptés.

N8 - 2 Les règles

Les façades

 Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnant.

Pour les bâtiments traditionnels et habitations :

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé); les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire. L'enduit des murs en moellon peut être à pierre vue dans la mesure où seules quelques têtes de moellons restent apparentes (Cf. définition).
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
 - Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Pour les autres bâtiments :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
- La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :
 - Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une

unité colorimétrique au bâtiment ;

- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)

Les toitures

Pour les bâtiments traditionnels et habitations :

- Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50°, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. Des dispositions différentes peuvent être autorisées :
 - pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain;
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - pour les appentis et vérandas ;
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés ou en matériaux d'aspect identique, ainsi que les matériaux de substitution de teinte gris ardoise et d'aspect mat.
- Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés d'une densité minimale de 60 tuiles au m², ou en matériaux d'aspect strictement identique.
- Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les autres bâtiments :

Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

Les ouvertures et menuiseries

Pour les bâtiments traditionnels et habitations :

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

	En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.
	Pour les autres bâtiments : Article non règlementé.
Les clôtures	 Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. Les murs traditionnels en moellons ou en pierre de taille doivent être
	préservés. Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour l'ouverture de nouveaux accès. Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée : Soit par des haies
	Soit par des grilles / grillages doublés ou non d'une haie
	La construction de murs de clôture n'est autorisée que :
	 Pour le remplacement d'un mur existant Pour la prolongation d'un mur existant.
	La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	 L'installation de dispositifs valorisant les énergies renouvelables est autorisée à condition de respecter les règles suivantes : - Privilégier l'installation au sol ou sur un bâtiment secondaire - Ne pas être localisé dans une perspective monumentale
	De plus, pour tous les bâtiments les règles suivantes doivent être respectées :
	 Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture. Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.
Vérandas, abris de piscine	 Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

N9 – Traitement environnemental et paysager des espaces non batis et abords de constructions <u>Dispositions applicables aux espaces non bâtis</u>

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien de la biodiversité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère naturel de l'espace agricole (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à éviter.

Dispositions applicables aux aires de stockage :

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère.

N10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.