Commune de

BENAIS

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Règlement écrit
Extraits (zones UA, UB, A et N)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 12 avril 2021
approuvant le projet de révision allégée n°1 du PLU de Benais

Fait à Benais,

Le Maire,

MAIRIE de BENAIS
37140

Dossier 19103706
14/09/2020

réalisé par

Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49490 SAUMUR
02 41 51 98 39

Commune de

BENAIS

Plan Local d'Urbanisme
Révision allégée n°1

Règlement écrit
Extraits (zones UA, UB, A et N)

auddicé
www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : SECTEUR UA

TISSU AGGLOMERE ANCIEN

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur **UA** est un secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune et présentant des caractéristiques architecturales à préserver.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services, ainsi que divers équipements (mairie, école…).

La zone UA comprend un sous-secteur UAa correspondant à la présence d'une exploitation agricole au sein du tissu ancien.

RAPPEL

Secteurs sous-cavés

Dans ces secteurs sous-cavés identifiés au plan de zonage du PLU, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Protection des éléments du paysage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 (ex L 123 1 5 III 2°)

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, au préalable soumise à permis de démolir pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage identifiées au plan conformément à la légende.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article **L.151-19 ou L.151-23°(ex L 123 1 5 III 2)** et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1er mai 2011).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en secteur UA et UAa :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

Sont interdits en secteur UA uniquement :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes :

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules légers puissent effectuer un demi-tour.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés, salés ou autres seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

Elles ne doivent pas être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

3) Électricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.

Toutefois, en cas d'implantation en recul, la continuité de l'alignement devra être marquée par un mur plein en clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ou d'une forte pente ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante ; dans ce cas, la continuité bâtie sur rue sera assurée par un mur plein en clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales sont implantées, sur au moins une limite séparative.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit sur une limite séparative, soit en continuité du bâti existant sauf en ce qui concerne les piscines.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ou d'une forte pente ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

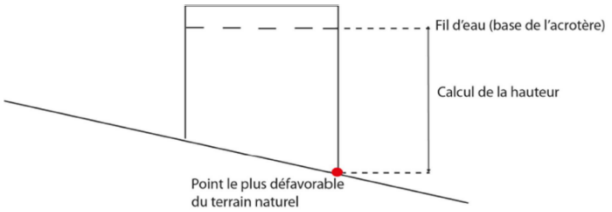
Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

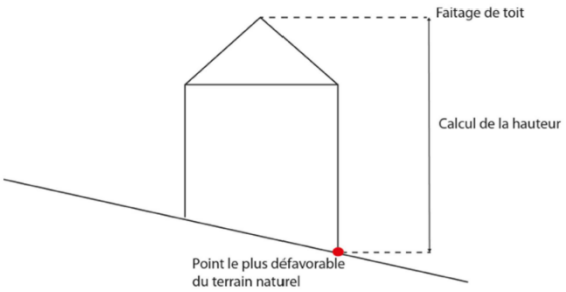
ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du faîtage ou du fil d'eau (base de l'acrotère) par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel.



Dans tous les cas, elle sera définie pour permettre une bonne intégration des constructions dans les paysages et sites environnants.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faitage ou 6 mètres au fil d'eau sauf en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiment plus hauts. Dans ce cas, la hauteur des constructions à édifier ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments sus visés.



Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …),

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

L'annexe 3 présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».

Façades

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les enduits doivent être de finition talochée ou brossée.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Dans le cas de bardage bois, la pose doit être verticale et non horizontale, afin de respecter les dispositions traditionnelles.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

Pour le bâti traditionnel existant (extension, restauration, construction d'annexe, reconstruction après sinistre) :

Les matériaux et couleurs employés doivent être identiques à ceux d'origine ou à ceux utilisés traditionnellement dans la localité.

Les encadrements des nouvelles baies, chaînages d'angle, corniches, bandeaux et autres éléments de modénature seront d'aspect identique à ceux existants.

La création de nouveaux percements doit être limitée et respecter la composition des façades, les proportions et le rythme des ouvertures existantes.

La teinte

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocré selon la dominante locale).

Le blanc pur est interdit.

Les menuiseries

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans les tons plus soutenus que ceux des enduits de façades gris vert, gris beige, gris anthracite, bleu gris foncé, vert, rouge sang de boeuf, gris tokyo…). Elles ne seront ni vernies ni peintes en blanc pur, ni laissées en ton naturel à l'exception des constructions en bardage bois.

Les portes d'entrée et de passage pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

La pose de volets roulants ne pourra se pratiquer que pour les constructions neuves et non pour être visible depuis l'espace public (les coffrets sous le linteau sont de fait interdits). L'utilisation du blanc pur est proscrite.

Il serait préférable d'implanter les panneaux solaires prioritairement sur les annexes (vérandas, garages, abri de jardin...) ou sur des éléments crées à cet effet (auvents, pergolas, marquises...). Les panneaux y sont moins visibles, donc mieux intégrés.

D'une manière générale, il est préférable que les menuiseries soient de couleur plus soutenue que les façades.

Toitures

Les capteurs solaires doivent être

- entièrement sombres y compris le support de fixation
- encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être de 40° minimum pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées 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 constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes en ardoises à pose non losangée, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m², en zinc prépatiné ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente sont autorisés :

- pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics,

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

Pour les autres constructions :

Pour les autres constructions : les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

Lucarnes

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

Percements

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Lorsqu'il existe une continuité minérale, la clôture sur rue à édifier doit présenter un aspect similaire aux clôtures voisines (hauteur, forme, matériaux).

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

Si elles sont édifiées, les clôtures sur rue sont obligatoirement constituées par :

- Soit un mur présentant un aspect similaire aux murs traditionnels locaux,
- Soit une haie végétale adaptée au contexte paysager local, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre,
- Soit une grille ou un grillage de couleur sombre associé à des poteaux de couleur foncée : brun, vert, noir ou gris

Les clôtures PVC sont interdites.

Recommandation : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

Sont interdits en clôture sur rue :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les couleurs vives et les aspects brillants.

Vérandas, abris de piscines

Les matériaux et la pente des toitures des vérandas et abris de piscine ne sont pas réglementés.

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les clôtures.

Les volets roulants doivent comporter un coffre intérieur intégré à la construction.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe 2 fixe les règles en matière de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Recommandation : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en oeuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

ARTICLE UA 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : SECTEUR UB

EXTENSIONS DU TISSU ANCIEN

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB est un secteur aggloméré dense correspondant aux extensions linéaires du centre ancien. Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

RAPPEL

Secteurs sous-cavés

Dans ces secteurs sous-cavés identifiés au plan de zonage du PLU, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous -sol relevée.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

Terrains urbains cultivés à protéger (square)

En application de l'article L.151-23 (ex L.123.1.5 III 5°) du code de l'urbanisme, les terrains cultivés repérés sur le règlement graphique doivent être protégés et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant les desservent.

Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1er mai 2011).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules légers puissent effectuer un demi-tour.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement ou de la présence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés, salés ou autres seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

Elles ne doivent pas être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer n'est pas réalisée, le recul minimum à observer vis-à-vis de l'alignement doit être de 3 mètres.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ou d'une forte pente ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- en limite(s) séparative(s),
- à une distance minimale de 2 m de la dite limite.

Les constructions qui ne sont pas à l'alignement des emprises publiques doivent être implantées sur au moins une limite.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit sur une limite séparative, soit en continuité du bâti existant, sauf en ce qui concerne les piscines.

Exceptions :

Les règles précédentes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ou d'une forte pente ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante.

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

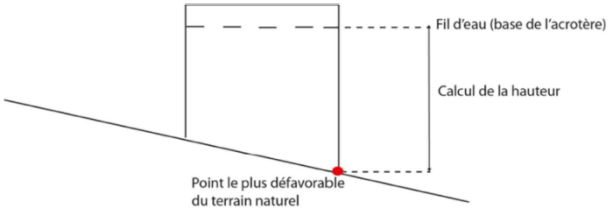
L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

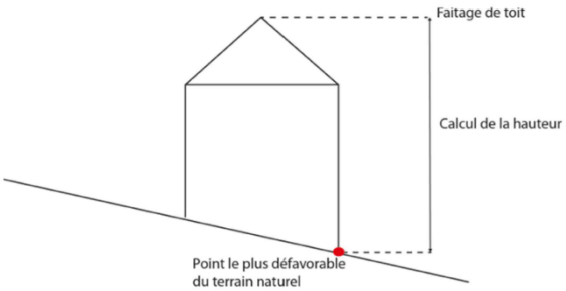
ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du faîtage ou du fil d'eau (base de l'acrotère) par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel.



Dans tous les cas, elle sera définie pour permettre une bonne intégration des constructions dans les paysages et sites environnants.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faitage ou 6 mètres au fil d'eau sauf en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiment plus hauts. Dans ce cas, la hauteur des constructions à édifier ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments sus visés.



Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …),
- pour la réalisation d'une extension et/ou d'une surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

L'annexe 3 présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».

Façades

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

Pour le bâti traditionnel existant (extension, restauration, construction d'annexe, reconstruction après sinistre) :

Les matériaux et couleurs employés doivent être identiques à ceux d'origine ou à ceux utilisés traditionnellement dans la localité.

Les encadrements des nouvelles baies, chaînages d'angle, corniches, bandeaux et autres éléments de modénature seront d'aspect identique à ceux existants.

La création de nouveaux percements doit être limitée et respecter la composition des façades, les proportions et le rythme des ouvertures existantes.

La teinte:

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocré selon la dominante locale).

Le blanc pur est interdit.

Les menuiseries

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans les tons plus soutenus que ceux des enduits de façades gris vert, gris beige, gris anthracite, bleu gris foncé, vert, rouge sang de boeuf, gris tokyo…). Elles ne seront ni vernies ni peintes en blanc pur, ni laissées en ton naturel à l'exception des constructions en bardage bois.

Les portes d'entrée et de passage pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

Toitures

Les capteurs solaires doivent être

- entièrement sombres y compris le support de fixation
- encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être de 40° minimum pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées 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 constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes en ardoises à pose non losangée, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m², en zinc prépatiné ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente sont autorisés :

- pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics,

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

Pour les autres constructions :

Pour les autres constructions : les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

Lucarnes

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

Percements

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Lorsqu'il existe une continuité minérale, la clôture sur rue à édifier doit présenter un aspect similaire aux clôtures voisines (hauteur, forme, matériaux).

En tout état de cause, les murs traditionnels lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

Si elles sont édifiées, les clôtures sur rue sont obligatoirement constituées par :

- Soit un mur présentant un aspect similaire aux murs traditionnels locaux,
- Soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou doublée d'une haie végétale et d'aspect similaire aux murs traditionnels locaux.
- Soit une haie végétale adaptée au contexte paysager local, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre,
- Soit une grille ou un grillage de couleur sombre associé à des poteaux de couleur foncée : brun, vert, noir ou gris

Recommandation : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

Sont interdits en clôture sur rue :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les couleurs vives et les aspects brillants.

Vérandas, abris de piscines

Les matériaux et la pente des toitures des vérandas et abris de piscine ne sont pas réglementés.

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les clôtures.

Les volets roulants doivent comporter un coffre intérieur intégré à la construction.

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe 2 fixe les règles en matière de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Recommandation : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

ARTICLE UB 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- secteur Ah : habitations isolées en milieu agricole ou sera permis l'extension mesurée des constructions existantes.
- secteur Ap : Ce secteur « agricole viticole » correspond entre autre au terroir viticole de Grand Mont et de La Sourderie / Le Clos Sénéchal et sera protégé des constructions.
- Secteur Ax : il correspond à une activité artisanale isolée en secteur agricole.

RAPPEL

Secteurs sous-cavés

Dans ces secteurs sous-cavés identifiés au plan de zonage du PLU, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous -sol relevée.

Les emplacements réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, …) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 (ex L.151-41) et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1er mai 2011).

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur A uniquement, sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère agricole du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage agricole et leurs extensions.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'activités.
- En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation.
- Les aires de stationnement liées aux activités agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêt général (dont les éoliennes) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.
- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

<u>En secteur Ah uniquement :</u>

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de la surface de plancher à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs ou à une destination agricole ou de diversification agricole.
- La construction d'annexes (garage, abri…) à condition :
  - d'être liée à une habitation existante
  - de ne pas dépasser une superficie de 40 m^2 et une hauteur maximale inférieure à celle de la construction principale, limitée à 3.50 m à l'égout du toit pour les annexes non accolées à cette dernière, à la date d'opposabilité du présent document.
  - de respecter une distance maximale de 20m par rapport à la construction principale. Il sera autorisé une distance maximale de 30m, en cas de présence avérée d'une cavité ou d'un talus rendant impossible la construction de l'annexe dans un rayon de 20 m par rapport à la construction principale.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

<u>En secteur Ap uniquement :</u>

Sont admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et aux équipements d'intérêt général.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des éoliennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres et des antennes radioélectriques dont au moins une dimension excède 4 mètres.

En secteur Ax uniquement :

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes liées à une activité artisanale dans la limite de 30% de la surface de plancher à la date d'opposabilité du présent document.
- La construction d'annexe (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m2 et une hauteur maximale de 3.5 m, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent

2) Voies de desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

.ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers pour l'alimentation humaine n'est autorisé que si l'eau distribuée est exempte de toute contamination selon le cas après déclaration.

2) Assainissement

Eaux usées

En l'absence de la possibilité d'un raccordement ou de la présence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés, salés ou autres seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Elles ne doivent pas être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

3) Électricité et réseaux de communication

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale n°35, les constructions sont soumises aux dispositions de l'article L111-6 CU (ex L.111-1 4°) (sauf pour les bâtiments agricoles).

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises des voies publiques.

<u>En secteur Ah uniquement :</u>

Les extensions à usage d'habitation doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à de 3 m de la limite.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit sur une limite séparative, soit en continuité du bâti existant sauf en ce qui concerne les piscines.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

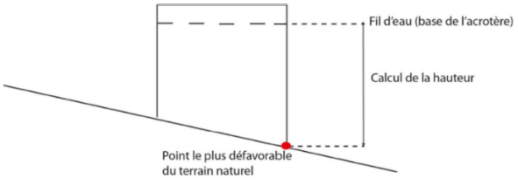
Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

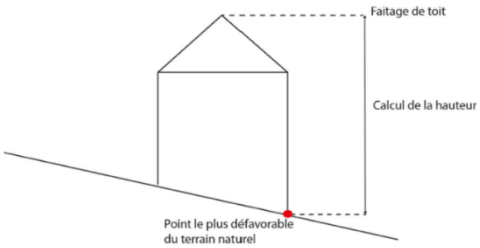
ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du faîtage ou du fil d'eau (base de l'acrotère) par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel.



Dans tous les cas, elle sera définie pour permettre une bonne intégration des constructions dans les paysages et sites environnants.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faitage ou 6 mètres au fil d'eau sauf en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiment plus hauts. Dans ce cas, la hauteur des constructions à édifier ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments sus visés.



En secteur Ah, les annexes et extensions accolées à un bâtiment existant ne pourront avoir une hauteur supérieure à celui-ci. La hauteur maximum des annexes non accolées aux bâtiments existants est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …),
- pour la réalisation d'une extension et/ou d'une surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

L'annexe 3 présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».

En secteur A uniquement :

Dispositions particulières pour les bâtiments d'exploitation

La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat. Les teintes claires sont autorisées sur justification technique du projet

Les bardages en bois sont autorisés, uniquement en pose verticale.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Pour les toitures et façades : les bardages peuvent être réalisés avec des plaques de types nervurée ou plates (ou d'aspect similaires) mais l'utilisation de plaques de type ondulées est interdite.

En secteur Ah et A, pour les constructions à usage d'habitations ou les extensions des constructions existantes:

Façades

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

Pour le bâti traditionnel existant (extension, restauration, construction d'annexe, reconstruction après sinistre) :

Les matériaux et couleurs employés doivent être identiques à ceux d'origine ou à ceux utilisés traditionnellement dans la localité.

Les encadrements des nouvelles baies, chaînages d'angle, corniches, bandeaux et autres éléments de modénature seront d'aspect identique à ceux existants.

La création de nouveaux percements doit être limitée et respecter la composition des façades, les proportions et le rythme des ouvertures existantes.

La teinte:

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocré selon la dominante locale).

Le blanc pur est interdit.

Les teintes claires seront autorisées sur justification technique du projet.

Les menuiseries

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans les tons plus soutenus que ceux des enduits de façades gris vert, gris beige, gris anthracite, bleu gris foncé, vert, rouge sang de boeuf, gris tokyo…). Elles ne seront ni vernies ni peintes en blanc pur, ni laissées en ton naturel à l'exception des constructions en bardage bois.

Les portes d'entrée et de passage pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

Toitures

Les capteurs solaires doivent être

- entièrement sombres y compris le support de fixation
- encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être de 40° minimum pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées 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 constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes en ardoises à pose non losangée, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m², en zinc prépatiné ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente sont autorisés :

- pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics,

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

Pour les autres constructions :

- Pour l'activité agricole et les coopératives d'utilisation de matériel agricole : les toitures n'utiliseront pas de teinte claire.
- Pour les autres constructions : les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

Lucarnes

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

Percements

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Lorsqu'il existe une continuité minérale, la clôture sur rue à édifier doit présenter un aspect similaire aux clôtures voisines (hauteur, forme, matériaux).

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

Si elles sont édifiées, les clôtures sur rue sont obligatoirement constituées par :

- Soit un mur présentant un aspect similaire aux murs traditionnels locaux,
- Soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou doublée d'une haie végétale et d'aspect similaire aux murs traditionnels locaux.
- Soit une haie végétale adaptée au contexte paysager local, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre,
- Soit une grille ou un grillage de couleur sombre associé à des poteaux de couleur foncée : brun, vert, noir ou gris

Recommandation : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

Sont interdits en clôture sur rue :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les couleurs vives et les aspects brillants.

Vérandas, abris de piscines

Les matériaux et la pente des toitures des vérandas et abris de piscine ne sont pas réglementés.

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié

pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

Les volets roulants doivent comporter un coffre intérieur intégré à la construction.

ARTICLE A12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 (ex L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, installations, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

Recommandation : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en oeuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

ARTICLE A 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. Les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- Ny correspond à la déchetterie

- Nj correspond aux secteurs ou seront autorisés uniquement les abris de jardins

- Nh : habitations isolées en milieu naturel ou sera permis l'extension mesurée des constructions existantes. La majorité de ces habitations est comprise dans le périmètre Natura 2000

- Na correspond à la lagune liée aux activités viticoles

- Nx correspond à une activité artisanale isolée en secteur naturel

- Nc correspond au site du château de Benais

RAPPEL

Secteurs sous-cavés

Dans ces secteurs sous-cavés identifiés au plan de zonage du PLU, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous -sol relevée.

Protection des éléments du paysage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 (ex L 123 1 5 III 2°)

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article **L.151-19 ou L.151-23 (ex L 123 1 5 III 2°)** et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 (ex L.130-1) du Code de l'Urbanisme. Dans les Espaces Boisés Classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la création ou la conservation d'un boisement est interdit.

Risque sismique

Les constructions concernées par les règles parasismiques nationales devront s'y soumettre (règles en application depuis le 1er mai 2011).

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

En secteur N :

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion hydraulique et à l'entretien des cours d'eau,
- Les aménagements et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

En secteur Ny uniquement :

Sont uniquement admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages et qu'ils ne présentent pas de graves dangers ou nuisances pour les personnes, les biens et les éléments naturels.

- Les constructions, installations et équipements nécessaires à la déchetterie ainsi que le logement de fonction nécessaire à leur gardiennage.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur Nj uniquement :

- La construction d'annexe à destination d'abri de jardin à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m2 et une hauteur de 3.5 m au faîtage, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur Nh uniquement :

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs ou à une destination agricole ou de diversification agricole.
- La construction d'annexes (garage, abri…) à condition :
  - d'être liée à une habitation existante
  - de ne pas dépasser une superficie de 40 m² et une hauteur maximale inférieure à celle de la construction principale, limitée à 3.50 m à l'égout du toit pour les annexes non accolées à cette dernière, à la date d'opposabilité du présent document.

- de respecter une distance maximale de 20m par rapport à la construction principale. Il sera autorisé une distance maximale de 30m, en cas de présence avérée d'une cavité ou d'un talus rendant impossible la construction de l'annexe dans un rayon de 20 m par rapport à la construction principale.

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

<u>En secteur Na :</u>

- Les équipements techniques liés au fonctionnement de la lagune (local technique…)
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion hydraulique et à l'entretien des cours d'eau.

<u>En secteur Nx uniquement :</u>

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes liées à une activité artisanale dans la limite de 30% de la surface de plancher à la date d'opposabilité du présent document.
- La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m2 et une hauteur maximale de 3.5 m, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

<u>En secteur Nc uniquement :</u>

Sous réserve de respecter l'ensemble des critères suivants :

- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site ;
- de ne pas porter atteinte qualité architecturale des bâtiments existants ;
- pour tout nouveau volume créé, y compris pour les installations techniques, de faire l'œuvre d'un traitement paysager et/ou architectural ;

sont admis :

- Le changement de destination des constructions existantes hormis pour les sous-destinations industrie, entrepôt et centre de congrès et d'exposition ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sous réserve que l'extension présente une emprise au sol inférieure à 25% de l'emprise au sol du bâtiment initial, et dans la limite maximale de 300 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des extensions ;
- Les constructions nouvelles dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants (ex. : bloc sanitaire, billetterie, garage …), sous réserve de :

  - se limiter à des constructions de faible emprise au sol (maximum 30 m² par construction),
  - respecter une emprise au sol totale de 60 m² maximum.

- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (roulottes, foudres aménagés …), sous réserve de :

  - ne pas dépasser 12 unités sur l'ensemble du secteur ;
  - se situer en dehors du parc protégé au titre de l'Art. L.123-1-5-III 2° (ex L.151-23) du Code de l'Urbanisme.

- La construction d'une piscine, ainsi que tout aménagement ou installation, nécessaire au fonctionnement de l'activité autorisée dans le secteur (ex. : aire de stationnement, terrain de tennis …).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

De plus, dans le secteur Nc :

Les voies et chemins chercheront à reprendre le dessin originel du parc et chercheront à respecter la hiérarchisation des voies par des largeurs, des matériaux et des profils correspondant à leur vocation.

Dans tous les cas, les matériaux utilisés pour les voies et chemins ne conduiront pas à une imperméabilisation du sol.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers pour l'alimentation humaine n'est autorisé que si l'eau distribuée est exempte de toute contamination selon le cas après déclaration.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

En l'absence de la possibilité d'un raccordement ou de la présence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés, salés ou autres seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

Elles ne doivent pas être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

De plus, dans le secteur Nc, 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.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale n°35, les constructions sont soumises aux dispositions de l'article L 111-6 CU (ex L111-1 4°).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 m des autres voies et emprises publiques.

Les extensions à usage d'habitation doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres.

Exceptions :

Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment, sans aggraver la situation existante du bâtiment principal.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit sur une limite séparative, soit en continuité du bâti existant sauf en ce qui concerne les piscines.

Dans le secteur Nc, les constructions doivent être implantées en limite ou à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour la réalisation d'une extension, sans aggraver la situation existante,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », lies ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées…).

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

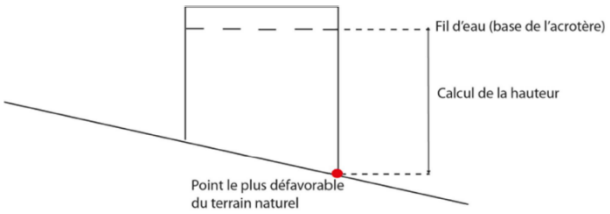
L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurés.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

En dehors des conditions définies à l'article N2, cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

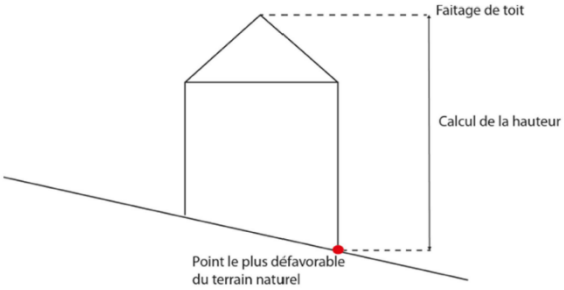
La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du faîtage ou du fil d'eau (base de l'acrotère) par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel.



Dans tous les cas, elle sera définie pour permettre une bonne intégration des constructions dans les paysages et sites environnants.

Dans la zone N et ses secteurs, hors secteur Nc :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faitage ou 6 mètres au fil d'eau sauf en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiment plus hauts. Dans ce cas, la hauteur des constructions à édifier ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments sus visés.



Dans le secteur Nh :

Les annexes et extensions accolées à un bâtiment existant ne pourront avoir une hauteur supérieure à celui-ci. La hauteur maximum des annexes non accolées aux bâtiments existants est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur Nc :

Pour une extension, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal, dans la limite maximale d'un R+1.
Pour une construction nouvelle, la hauteur ne devra pas dépasser 10 m au faitage, dans la limite maximale d'un R+1.
Pour une construction légère d'hébergement hôtelier et touristique, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 m à l'égout du toit.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …),
- pour la réalisation d'une extension et/ou d'une surélévation du bâti qui ne respecte pas les règles précédentes sans aggraver la situation existante.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est possible dans le respect de l'article 111-6-2 du code de l'urbanisme.

L'annexe 3 présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».

Dans le secteur Nc :

Les nouvelles constructions devront être sur un plan nettement rectangulaire, le faîtage parallèle au long pan. Les volumes seront simples, avec présence d'un encuvement, basés sur un plan rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits).

Façades

Des adaptations aux règles ci-après pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

Pour le bâti traditionnel existant (extension, restauration, construction d'annexe, reconstruction après sinistre) :

Les matériaux et couleurs employés doivent être identiques à ceux d'origine ou à ceux utilisés traditionnellement dans la localité.

Les encadrements des nouvelles baies, chaînages d'angle, corniches, bandeaux et autres éléments de modénature seront d'aspect identique à ceux existants.

La création de nouveaux percements doit être limitée et respecter la composition des façades, les proportions et le rythme des ouvertures existantes.

Pour les autres constructions :

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

La teinte:

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocré selon la dominante locale).

Le blanc pur est interdit.

Les menuiseries

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans les tons plus soutenus que ceux des enduits de façades gris vert, gris beige, gris anthracite, bleu gris foncé, vert, rouge sang de boeuf, gris tokyo…). Elles ne seront ni vernies ni peintes en blanc pur, ni laissées en ton naturel à l'exception des constructions en bardage bois.

Les portes d'entrée et de passage pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

De plus, dans le secteur Nc, l'utilisation du PVC est interdite.

Toitures

Dans la zone N et ses secteurs, hors secteur Nc :

Les capteurs solaires doivent être :

- entièrement sombres y compris le support de fixation
- encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

- **Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :**

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être de 40° minimum pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées 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 constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes en ardoises à pose non losangée, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m², en zinc prépatiné ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente sont autorisés :

- pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics,

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

- **Pour les autres constructions :**

Pour les autres constructions : les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

Dans le secteur Nc :

Sous réserve de respecter l'ensemble des caractéristiques suivantes, les capteurs solaires pourront être autorisés :

- Ils ne pourront être implantés sur les bâtiments patrimoniaux.
- Ils seront entièrement sombres y compris le support de fixation.
- Ils seront implantés sur les toitures secondaires ou sur les annexes. Une dérogation à cette règle est possible, uniquement dans le cas d'une impossibilité technique de les implanter sur les toitures secondaires ou annexes.
- Ils seront encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.
- L'ensemble du pan de toiture sur lequel ils sont implantés sera recouvert de panneaux. Des panneaux factices assurant une unité avec les panneaux fonctionnels pourront être utilisés si besoin pour respecter ce critère.
- La mise en œuvre devra permettre une intégration satisfaisante et ne devra pas remettre en cause les vues sur et depuis les bâtiments patrimoniaux.

- **Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :**

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être de 40° minimum pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées 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 constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain, sous réserve de respecter les paramètres locaux ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes en ardoises naturelles à pose non losangée, en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m² ou en zinc prépatiné.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

- **Pour les autres constructions :**

Pour les autres constructions : les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

Lucarnes

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

Percements

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Lorsqu'il existe une continuité minérale, la clôture sur rue à édifier doit présenter un aspect similaire aux clôtures voisines (hauteur, forme, matériaux).

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

Sont interdits en clôture sur rue :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les couleurs vives et les aspects brillants.

Dans la zone N et ses secteurs, hors secteur Nc :

Si elles sont édifiées, les clôtures sur rue sont obligatoirement constituées par :

- Soit un mur présentant un aspect similaire aux murs traditionnels locaux,
- Soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou doublée d'une haie végétale et d'aspect similaire aux murs traditionnels locaux.
- Soit une haie végétale adaptée au contexte paysager local, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre,
- Soit une grille ou un grillage de couleur sombre associé à des poteaux de couleur foncée : brun, vert, noir ou gris

Recommandation : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

Dans le secteur Nc :

- les clôtures sur rue sont obligatoirement constituées par un mur maçonné de moellon avec enduit traditionnel à la chaux ;
- le couronnement du mur respectera les couronnements traditionnels locaux et sa mise en œuvre assurera la pérennité du mur ;
- le traitement du mur devra être identique des deux côtés.

Vérandas, abris de piscines

Dans la zone N et ses secteurs, hors secteur Nc, les matériaux et la pente des toitures des vérandas et abris de piscine ne sont pas réglementés.

Dans le secteur Nc, l'abri de piscine devra faire l'objet d'un traitement permettant son intégration paysagère.

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

Les volets roulants doivent comporter un coffre intérieur intégré à la construction.

Pour rappel, dans le secteur Nc*, les éléments techniques devront faire l'œuvre d'un traitement paysager et/ou architectural.*

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Dans toutes les zones :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Dans- les zones Ny et Nc uniquement :

Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagées.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 (ex L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nc, tout nouvel aménagement lié à la circulation des véhicules et piétons respectera les règles édictées à l'article N3.

Recommandation : Pour le choix des essences végétales, leur plantation et leur entretien, il est recommandé de se reporter au Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

ARTICLE N 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

ANNEXE 4 : LEXIQUE

1. LES DÉFINITIONS RETENUES

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Les Habitations Légères de Loisirs correspondent à des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière