PLUi-H

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CHINON VIENNE ET LOIRE (37)

Elaboration

RÈGLEMENT

05.a

PIÈCE ÉCRITE

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président de la CC Chinon Vienne et Loire en date du 08 octobre 2019 portant organisation de l'enquête publique unique sur les projets de Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et d'actualisation du zonage intercommunal d'assainissement des eaux usées.

Le Président,

Jean-Luc DUPONT

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT 4

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 11

DISPOSIITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 11
DISPOSITIONS APPLICABLES COMPTE TENU DES ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS 11
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES EXPOSÉES À DES RISQUES NATURELS 12
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIÈRES 15
ARCHÉOLOGIE 15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATS ATYPIQUES ET ALTERNATIFS CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS OU UN HABITAT DE LOISIRS 16
DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES 17
REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES FIGURANT À TITRE INFORMATIF 22
DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS 22
DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCÈS 25
DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 25

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 28

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-CO 40
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 60
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC 71
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE 75
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG 79
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM 82
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UNRJ 91
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY 92
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UYM 97

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 102

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC 102
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH 106
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY 117
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU 121

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 128

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 128

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 140

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 140

I. ANNEXE 1 : LEXIQUE 152

II. ANNEXE 2 : ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016 DÉFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ÊTRE RÉGLEMENTÉES.....157

III. ANNEXE 3 : AGIR CONTRE L'INTRODUCTION DES PLANTES INVASIVES / LISTE DES ESPÈCES INVASIVES NE DEVANT PAS ÊTRE PLANTÉES.....160

IV. ANNEXE 4 – BÂTIMENTS IDENTIFIÉS COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION SOUS CONDITIONS.....169

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLUI-H

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

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

Il est constitué d'une partie écrite (Pièce 04a) et d'une partie graphique, laquelle comporte différents documents à l'échelle 1/2000è ou 1/5000è (Pièce 04b et 04c).

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

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Des secteurs et sous-secteurs indicés (C) sont créés pour tenir compte de la spécificité de la commune de Marçay en termes de matériau de couverture : usage de la tuile canal ou « tige de botte ».
Pour éviter une énumération trop longue, les secteurs et sous-secteurs indicés (c) ne sont pas repris intégralement explicitement ci-après.

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

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- Un secteur **UAb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et Avoine, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible
- Un sous-secteur **UAbf** a été créé, identifiant un espace du bourg de Lerné, afin d'y définir l'orientation des faîtages
- Un sous-secteur **UAbi-em** a été créé, identifiant la partie du bourg de Chouzé-sur-Loire implantée dans le lit mineur de la Loire

U-co : La zone U-co correspond aux espaces urbanisés anciens au long des vallées, caractérisés par une adaptation des constructions à la topographie du terrain.

- Un secteur **U-co-m** a été créé, identifiant les bourgs de Cinais et La Roche-Clermault, afin d'y autoriser une plus grande mixité fonctionnelle.

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation dominante d'habitat, correspondant aux extensions urbaines des bourgs et des agglomérations d'Avoine/Beaumont-en-Véron et Chinon, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Un secteur **UBb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et les secteurs d'habitat pavillonnaire de l'agglomération d'Avoine-Beaumont, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible
- Un sous-secteur **UBbf** a été créé, identifiant un espace à Seuilly, afin d'y définir l'orientation des faîtages
- Un sous-secteur **UBbz** a été créé, identifiant les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdite

UC : La zone UC est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités commerciales ne concurrençant pas les commerces de détail de centre-ville, identifiant les sites du Blanc Carroi et des Lutinières (route de l'Ile-Bouchard) à Chinon.

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative au niveau des agglomérations d'Avoine-Beaumont et Chinon, ainsi que des bourgs de Cinais, Lerné, Rivière, La Roche-Clermault, St-Benoît-la-Forêt et Savigny-en-Véron.

- Un secteur **UEve** a été créé, identifiant le site de l'unité de valorisation énergétique sur la commune de St-Benoît-la-Forêt.

UG : La zone UG identifie l'aire d'accueil des gens du voyage existante à Savigny-en-Véron au sein du Parc d'Activités du Véron.

UM : La zone UM est une zone urbanisée en mutation à vocation mixte, stratégique en termes de confortement ou de structuration de centralités à l'échelle des agglomérations de Chinon (quartier la Gare / les Courances / P. Huet, secteur St-Lazare, secteur Avenue F. Mitterrand) et d'Avoine-Beaumont (portions du continuum urbain entre le Vélors et Belliparc en dehors de la zone UA du centre-bourg d'Avoine).

- Un secteur **UM1** a été créé, identifiant le quartier la Gare / les Courances / P. Huet à Chinon, afin d'y autoriser la sous-destination cinéma et de tenir compte de l'hétérogénéité des formes urbaines
- Un secteur **UM2** a été créé, identifiant 2 espaces au niveau de la digue St-Lazare pour lesquels la mixité fonctionnelle est moins étendue (pas de possibilité de création de nouveaux logements ni de nouveaux commerces)
- Un secteur **UMz** a été créé, identifiant sur l'agglomération d'Avoine-Beaumont les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdite

Unrj : La zone Unrj est une zone urbanisée identifiant le site du Centre Nucléaire de Production d'Electricité d'Avoine.

UYm : La zone UYm est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques assez mixte, correspondant aux parcs d'activités de La Plaine des Vaux à Chinon et de Belliparc à Avoine / Beaumont-en-Véron.

- Un secteur **UYm1** a été créé, identifiant le parc d'activités de la Plaine des Vaux à Chinon, afin d'y autoriser sous certaines conditions les commerces
- Un secteur **UYm2** a été créé, identifiant le secteur du Belliparc sur l'agglomération d'Avoine / Beaumont-en-Véron qui s'inscrit, tant spatialement qu'en termes de nature des activités économiques qui y sont implantées, entre le centre-ville d'Avoine et le Parc d'Activités à dominante industrielle du Véron, sa vocation mixte (notamment tertiaire) y est donc très affirmée

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante artisanale, industrielle et d'entrepôt, correspondant aux autres parcs d'activités présents sur le territoire (par rapport au UYm), ainsi qu'à certains sites d'activités isolés.

- Un secteur **UYg** a été créé, identifiant 2 sites d'activités non occupés à ce jour sur les communes de Candes-St-Martin et Thizay pour lesquels il est nécessaire de conserver une certaine souplesse d'utilisation entre activité artisanale et activité agricole
- Un secteur **UYx** a été créé sur la ZA du Véron pour autoriser des constructions de plus grande hauteur

- **zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les

orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Une zone **1AUc** à vocation mixte (activités commerciales, de services, de restauration, artisanales) a été créé, identifiant des terrains sur le secteur de la nouvelle centralité de St-Lazare au sud de Chinon
- Un secteur **1AUcm** à vocation mixte moins affirmée a été créé, identifiant des terrains à l'entrée nord de Chinon en venant de Tours au niveau du Bois Carré, qui se différencie du secteur 1AUc car il a plus un statut de site périphérique
- Une zone **1AUh** à vocation dominante d'habitat a été créé identifiant les sites de La Basse Gautraye à Anché, La Tranchée à Avoine, Les Saules et Les Roches à Beaumont-en-Véron, Le Bourg à Candes-St-Martin, Le Pavé Neuf, La Tuilerie, Rue du Petit Bouqueteau, Clos Beauchêne, Les Boisses nord et sud, Le Carroi de Huismes, Le Bois Carré, Les Ganaudières à Chinon, Les Pelouses, Les Moulins et Les Vaux à Chouzé-sur-Loire, Le Verger à Cinais, Les Berthaisières à Cravant-les-Coteaux, Le Bourg / Cumelle à St-Germain-sur-Vienne, Le Laré à Huismes, Le Bas-Pays à La Roche-Clermault, Les Friches à Rivière, Les Petites Landes à St-Benoît-la-Forêt, L'Ouche Richot et La Halbardière à Savigny-en-Véron, La Pièce du Vigneau à Seuilly, Les Chilleveaux à Thizay
- Un secteur **1AUhm** autorisant une vocation mixte habitat / activités / services / équipements a été créé pour l'ancienne friche commerciale aux Groussins
- Une zone **1AUhg** destiné à la sédentarisation des gens du voyage sur le site des Petites Pussinières à Chinon
- ~~o~~ Une zone **1AUy** à vocation dominante d'activités économiques correspondant aux extensions du Parc d'Activités du Véron et de la ZA de La Pièces de Marais à La Roche-Clermault et à la création d'un site d'activités sur le secteur du Puy à Cravant les -Coteaux permettant de développer une zone d'activités hors zone inondable répondant aux besoins du secteur viticole de Cravant / Panzoult
- Un secteur **1AUyx** a été identifié dans la ZA du Véron pour autoriser des constructions de plus grande hauteur

2AU : La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- Une zone **2AUc** à vocation mixte (activités commerciales et artisanales) a été créé, identifiant le site des Closeaux à l'entrée nord de Chinon
- Une zone **2AUh** à vocation dominante d'habitat a été créé identifiant les sites de La Cassoterie à Avoine, La Croix Bazouille et Le Martinet à Beaumont-en-Véron, Les Justices et Les Closeaux à Chinon, Rue Menier à Chouzé-sur-Loire, La Croix Blanche à Cinais, La Rende et La Bouzinière à Huismes, Le Gouffre à Rivière, Rue des Louzais et Les Fromentaux à Savigny-en-Véron, La Pièce du Vigneau à Seuilly
- Une zone **2AUhg** destiné à la sédentarisation des gens du voyage sur le site des Petites Pussinières à Chinon
- Une zone **2AUnrj** destiné au confortement du site du CNPE

- **zones agricoles, dites zones « A »,** correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

  Au sein de la zone A ont été délimités des sous-zonages, mais aussi comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

  - Un secteur **Ae** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (station de traitement des eaux usées ou d'eau potable, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière …).
  - Un secteur **Aéq** (STECAL) a été créé, identifiant les sites, existants, accueillant des activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débourrage …).
  - Un sous-secteur **Aéq1** (STECAL) a été créé, identifiant un site en projet, accueillant des activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débourrage …).
  - Un secteur **Ah** (STECAL) a été créé, identifiant des hameaux à dominante de bâti ancien et souvent à vocation mixte (habitat, activité agricole, autres activités économiques), pour lesquels une recherche d'optimisation du bâti existant prévaut, tout en ouvrant la possibilité sous certaines conditions aux habitats atypiques et alternatifs à vocation d'habitat permanent ou d'habitat de loisirs.

- Un secteur **As** a été créé, identifiant un espace réservé aux activités horticoles et maraîchères utilisant le réseau de chaleur du CNPE.
- Un secteur **At** (STECAL) a été créé, identifiant un site de développement d'hébergement et d'activité touristique à partir d'un ensemble bâti existant à St-Benoît-la-Forêt.
- Un secteur **Av** a été créé, identifiant les terroirs viticoles à protéger.
- Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

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

  Au sein de la zone N ont été délimités des sous-zonages, mais aussi comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :
  - Un secteur **Ne** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (atelier communal ou intercommunal, station de traitement des eaux usées ou d'eau potable, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière …).
  - Un sous-secteur **Ne1** (STECAL) a été créé, identifiant des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
  - Un sous-secteur **Ne2** (STECAL) a été créé, identifiant des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale en projet.
  - Un secteur **Nf** a été créé, identifiant les espaces forestiers au sein desquels les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisés.
  - Un secteur **Ng** (STECAL) a été créé, identifiant les aires d'accueil des gens du voyage existantes.
  - Un sous-secteur **Ng1** (STECAL) a été créé, identifiant un site combinant aire d'accueil et aire de grand passage des gens du voyage existante.
  - Un secteur **Ni-em** a été créé, identifiant le lit mineur de la Loire en aval du pont de Port-Boulet.
  - Un secteur **Nj** (STECAL) a été créé, identifiant des espaces de jardins familiaux.
  - Un secteur **Nl** (STECAL) a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente.
  - Un sous-secteur **Nl1** (STECAL) a été créé pour la partie du secteur des Fontenils accueillant une activité de cirque, complété par un sous-secteur **Nl1s** (STECAL) limité à l'accueil de stationnements.
  - Un sous-secteur **Nlt** (STECAL) a été créé, identifiant les terrains de camping existants et un sous-secteur **Nlt1** (STECAL) pour un camping à créer.
  - Un sous-secteur **Nli-em** (STECAL) a été créé, identifiant des espaces de loisirs existant (dont le terrain de camping de Chouzé/Loire) dans le lit mineur de la Loire en aval du pont de Port-Boulet.
  - Un secteur **Np** (STECAL) a été créé, identifiant de grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
  - Un secteur **Nph** (STECAL) a été créé, identifiant les sites permettant l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol.
  - Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant les sites accueillant des hébergements hôteliers et touristiques.
  - Un secteur **Ny** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

- Un secteur **Nz** (STECAL) a été créé, identifiant l'aire de repos de l'A85.

COMPOSITION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOMENCLATURE UTILISÉE DE PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

I. Dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités :

I.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
I.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
I.3 Mixité sociale et fonctionnelle

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

II.1 Volumétrie et implantation des constructions
II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GUIDE D'UTILISATION DU RÈGLEMENT

1. Je regarde sur les documents graphiques du règlement dans quelle zone et dans quel secteur se situe mon projet :

Tireté noir = limite de zone

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

2. Je consulte les généralités du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones (Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones), et le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles mon projet doit être compatible (Pièce 03 du dossier de PLU).

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :

- *où puis-je construire ? : je consulte les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités ;*
- *comment prendre en compte mon environnement ? : je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;*
- *comment je me raccorde aux équipements et réseaux : je consulte les dispositions relatives aux équipements et réseaux.*

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLU qui contiennent des règles, issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :

- *les servitudes d'utilité publique ;*
- *les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales …) ;*
- *les périmètres particuliers (périmètres de ZAC, DUP, DPU …) ;*
- *les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait gonflement des argiles*

Outre le découpage du territoire en différentes zones et secteurs, les documents graphiques peuvent être complétés de prescriptions complémentaires variables selon les zones, elles sont présentées ci-après dans le Titre 1 : Les dispositions communes applicables à toutes les zones.

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

DISPOSIITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L 111-1 à L 111-25 et R 111-1 à R 111-53 du Code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L 111-3 à L 111-5, L 111-22, R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

Article L 111-15 du code de l'urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES COMPTE TENU DES ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

LES RÈGLES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies dans le présent règlement, en dehors des abords des monuments historiques, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L111-16 du Code de l'urbanisme).

Cependant, en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L111-16 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application des articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme.

En outre, toujours en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, **les dispositions de l'article L111-16 du code de l'urbanisme ne sont pas non plus applicables dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil communautaire, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.**
Dans le cas présent, **la mise en place de tels périmètres a été retenue pour les zones UA et U-co** (ainsi que les secteurs et sous-secteurs qui leur sont rattachés) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver, ainsi que pour les zones 1AUh s'inscrivant dans contexte parimonial et paysager à préserver : Le Bourg à Candes-St-Martin, Les Pelouses et Les Vaux à Chouzé-sur-Loire, Le Verger à Cinais, Les Berthaisières à Cravant-les-Coteaux, Le Bourg / Cumelle à St-Germain-sur-Vienne, Le Laré à Huismes, Le Bas-Pays à La Roche-Clermault, La Pièce du Vigneau à Seuilly, Les Chilleveaux à Thizay.

LA DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLIR

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

a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L 631-1 du code du patrimoine ;

b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L 313-4 ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Dans le cadre du PLUi-H de Chinon Vienne et Loire, un périmètre délimité en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme a été mis en place pour les zonages UA, U-co, Ah, Np et Nt (intégrant les secteurs et sous-secteurs en découlant). Dans ces zones, secteurs et sous-secteurs en découlant il est donc exigé le dépôt d'une demande de permis de démolir avant réalisation de travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction. Il en est de même pour les éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :
a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

LA PRISE EN COMPTE DES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES (SPR) : PSMV DE CHINON ET ZPPAUP DE CHINON ET CANDES-ST-MARTIN

La commune de Chinon est partiellement couverte par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeurs (PSMV), au niveau de la ville ancienne. Le PSMV est un document d'urbanisme à part entière qui se substitue au Plan Local d'Urbanisme. Pour les terrains inclus dans le PSMV, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles figurant dans le PSMV.

La commune de Chinon est également partiellement couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui comprend des terrains non inclus dans le PSMV.
La commune de Candes-St-Martin est intégralement couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).
La ZPPAUP n'est pas un document d'urbanisme. Elle ne se substitue donc pas de plein droit au PLU. En revanche, c'est une servitude d'utilité publique qui est annexée au présent PLUi-H, dont les prescriptions doivent être respectées. Dans le cas présent, afin d'éviter des difficultés d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il a été décidé que, pour les terrains inclus dans une ZPPAUP, il n'était pas défini, dans le Règlement écrit du PLUi-H, de prescriptions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des 2 ZPPAUP opposables sur le territoire de Chinon Vienne et Loire seront alors applicables.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES EXPOSÉES À DES RISQUES NATURELS

Il est rappelé que l'état de la connaissance des risques naturels concernant le territoire figure dans l'Etat Initial de l'Environnement du Rapport de Présentation / L. Les risques, pollutions et nuisances.

Risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Le territoire intercommunal de Chinon Vienne et Loire est concerné par trois Plans de Prévention du Risque Inondation :

- PPRi Val de Bréhémont-Langeais au nord du territoire : il concerne les communes de Savigny-en-Véron, d'Avoine et d'Huismes. Ce document a été arrêté le 21 juin 2002. Il s'applique à l'ensemble des zones inondables de la Loire et des basses vallées de l'Indre et de la Vienne.
- PPRi Val de Vienne au sud de l'intercommunalité : ce document concerne Candes-Saint-Martin, Saint-Germain-sur-Vienne, Couziers, Thizay, Beaumont-en-Véron, Cinais, Chinon, La Roche-Clermault, Rivière. Ce document a été approuvé par l'arrêté du 9 mars 2012.
- PPRi Val d'Authion : ce document concerne Chouzé-sur-Loire. L'actualisation des connaissances sur le risque d'inondation et la nécessité d'une qualification de l'aléa plus adaptée au risque ont conduit l'Etat à engager la révision du PPRi du Val d'Authion approuvé en juin 2002. La révision du PPRI du Val d'Authion a ainsi été prescrite par arrêté préfectoral du 14 octobre 2016.

Ces 3 documents constituent des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLUi-H.

Les communes d'Avoine et Savigny-en-Véron sont en outre concernées par un projet de protection contre les dommages dus aux inondations qualifié de Projet d'Intérêt Général.

La délimitation des espaces concernés par ces différents documents est reporté pour information au Règlement – Documents graphiques.

Risque d'effondrement de cavités

Ce risque concerne l'ensemble du territoire de Chinon Vienne et Loire, à l'exception des communes d'Avoine, Savigny-en-Véron et Chouzé-sur-Loire.

Les communes de Chinon, Cinais et Candes-Saint-Martin sont concernées par des Plans d'Exposition aux risques (PER) naturels prévisibles liés aux mouvements de terrain, qui constituent des servitudes d'utilité publique :

- Chinon : Plan d'exposition aux risques naturels mouvement de terrain a été approuvé le 12 août 1991 et modifié le 20 novembre 2006,
- Cinais : Plan d'exposition aux risques naturels mouvement de terrain a été approuvé le 2 décembre 1994,
- Candes-Saint-Martin : Plan d'exposition aux risques naturels mouvement de terrain a été approuvé le 12 août 1991

La délimitation des espaces concernés par ces différents documents est reporté pour information au Règlement – Documents graphiques.

Pour les autres communes une OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés » a été réalisée. Sa délimitation est reportée au Règlement – Documents graphiques.

Pour les terrains identifiés par cette trame, en raison de l'existence d'un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines non localisées, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de a construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, …), afin de s'assurer de la stabilité du sol et de prendre des dispositions constructives adaptées.
En tout état de cause, le permis de construire pourra être refusé si le projet est de nature à « porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique » (article R 111-2 du code de l'urbanisme).
En outre, pour les terrains ainsi identifiés, les conseils et recommandations figurant dans cette OAP thématique doivent être pris en compte.

Risque de retrait-gonflement des argiles

Les secteurs les plus sensibles sont situés sur les communes de Huismes, Seuilly, Marçay et Lerné, où se révèlent des sols à dominante argileuse : des aléas forts s'expriment de fait sur ces territoires. Sur le reste de l'intercommunalité, l'aléa de retrait-gonflement des argiles varie entre moyen et nul, le territoire étant particulièrement marqué par les sols à dominante calcaire. Les abords des cours d'eau (secteurs dominés par des sols alluvionnaires) sont concernés par des aléas faibles.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- Réaliser les fondations appropriées :
  - ⇨ prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
  - ⇨ assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
  - ⇨ éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.

- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
  - ⇨ prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
  - ⇨ prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

- Eviter les variations localisées d'humidité :
  - ⇨ éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
  - ⇨ assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
  - ⇨ éviter les pompages à usage domestique ;
  - ⇨ envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane…)

- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
  - ⇨ éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
  - ⇨ procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

Risque sismicité

Les communes de l'intercommunalité Chinon Vienne et Loire sont concernées par un risque sismique faible (2 au nord du territoire) à modéré (3 au sud du territoire).

Les nouvelles règles de construction parasismiques sont entrées en vigueur à compter du 1er mai 2011 et s'appliquent aux nouvelles constructions et aux travaux de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (balcons ou extensions par exemple).

Risque radon

L'exposition au radon devient un véritable enjeu de santé publique, en particulier dans l'habitat. Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle provenant du sol. Il se trouve, par effet de confinement, à des niveaux plus élevés à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur. Or, une exposition régulière durant de nombreuses années, à des niveaux d'activité volumiques excessifs en radon accroît le risque de développer un cancer du poumon. En cas d'exposition simultanée à la fumée de cigarette et au radon, le risque de développer un cancer du poumon est majoré.

Il n'y a pas, à l'heure actuelle, d'obligation réglementaire pour les constructions neuves. Néanmoins, une réflexion, dès la conception du bâtiment, sur des techniques de réduction du radon permet d'assurer une bonne efficacité de la solution pour un coût souvent marginal, notamment :

- en limitant la surface des pièces de vie (chambre, séjour) en contact avec le sol (plancher bas, sous-sols, remblais, murs enterrés ou partiellement enterrés) ;

- en assurant l'étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol, au niveau du plancher bas mais aussi des remontées de réseaux et joints périmétriques ;
- en veillant à la bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire, cave, etc. si existant), en évitant les différences de pression entre le soubassement et les pièces de vie qui pourraient favoriser l'accumulation du radon dans la partie habitée.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIÈRES

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

ARCHÉOLOGIE

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

- En application de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de l'article L 531-14 du Code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
  Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
  Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
  L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article R 523-8 du code du patrimoine, les maires peuvent saisir eux-mêmes le Service Régional de l'Archéologie. En effet, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4 du code du patrimoine, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.
- **Zones de présomption archéologique** (article 5 du code du patrimoine) : Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du pubic dans les préfectures et dans les mairies.

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

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

- Article R 523-12 : Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager tout autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.
  A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux.
  Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions archéologiques.

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

  Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent chapitre, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à l'article R. 523-15.
  La redevance d'archéologie préventive correspondante est due par le demandeur, conformément au dernier alinéa de l'article L. 524-4.

Zones de présomption de prescriptions archéologiques

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

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

- **La commune dotée d'une ZPPA sur le territoire de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire : CHINON : arrêté n°04.199 du 29/07/2004.**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATS ATYPIQUES ET ALTERNATIFS CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS OU UN HABITAT DE LOISIRS

Les habitats atypiques et alternatifs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisés dans les secteurs Ah, Ahc, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et ce dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les habitats atypiques et alternatifs constituant un habitat de loisirs sont autorisés dans les secteurs Ah, Ahc et Nlt, ainsi qu'au sein de la zone A (lorsqu'ils s'inscrivent en diversification d'une activité agricole, entendue comme un prolongement de l'acte de production ou qui constitue l'accessoire de l'activité agricole), sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et ce dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour ces habitats atypiques et alternatifs, lorsqu'ils sont autorisés, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions relatives aux façades, toitures, panneaux solaires ou photovoltaïques)

peuvent ne pas être respectées à condition :

- que cela ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales,
- que les matériaux employés soient naturels (toile, bois …) facilitent leur insertion dans un environnement à dominante agricole et/ou naturelle.

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

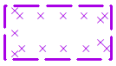
Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables audit secteur.

- Périmètre d'inconstructibilité de 5 ans (article L151-41 5° du Code de l'urbanisme)

Servitude interdisant pour une durée au plus de 5 ans à compter de l'approbation du PLU les constructions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 10 m² d'emprise au sol.

- Accès automobile direct interdit

Portion de voie sur laquelle les accès automobiles directs sont interdits pour des raisons de sécurité ; ce qui n'interdit pas le débouché d'une voie à créer sur cette portion de voie, dans la mesure où la sécurité des usagers de la voie existante et de la voie à créer est assurée par des aménagements appropriés.

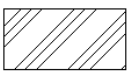


- Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme)

Cette trame identifie la bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A85 et la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation (RD749, RD751, RD751E, RD760, RD952), au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites.
Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné :

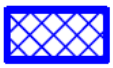
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.



- Zone de constructibilité restreinte du fait de la présence en surplomb d'une ligne électrique à très haute tension.

Pour les terrains identifiés par cette trame, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements compatibles avec la présence d'une ligne à très haute tension : local technique, passage d'une liaison douce ou d'une voie, espace de stationnement.



- Les emplacements réservés (L 151-41 du Code de l'urbanisme) :

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

- Linéaire au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale en application de l'article R 151-37 du code de l'urbanisme *:*

Quartiers, îlots ou voies délimités dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, au sein desquels les sous-destinations relevant de la destination « commerce et activités de service » ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à la condition de rester au sein de la même destination.

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement (L 151-11 du Code de l'urbanisme)

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.

(bâtiment)

(ensemble bâti)

- Bâtiment, ensemble bâti ou quartier, identifiés pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme * :

Dans les zones, secteurs et sous-secteurs ainsi identifiés (zones UA, U-co, STECAL Ah, Np et Nt), ainsi que pour les éléments de petit patrimoine identifiés, toute démolition est soumise préalablement à une demande de permis de démolir.

- Mur protégé pour un motif architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme * :

Les murs ainsi identifiés doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine (matériaux, mise en œuvre des matériaux, hauteur).

- Terrain concerné par l'existence d'une ancienne décharge :

Pour les terrains ainsi identifiés, les constructions, installations, ouvrages et aménagements pouvant être autorisés dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné ne le seront que, sous réserve, au titre de la sécurité et de la salubrité publique (R111-2 du code de l'urbanisme) :

- Soit de pouvoir attester de la mise en œuvre effective préalable des mesures de dépollution exigées par la réglementation en vigueur,
- Soit de la compatibilité entre l'usage envisagé et l'existence d'une ancienne décharge.

- Terrain au sein duquel sont autorisés les travaux, installations et constructions liées à l'exploitation du sous-sol.

- Secteur concerné par l'existence d'une entité ou d'un site archéologique *(report approximatif en l'absence de données précises fournies par le Service Régional de l'Archéologie)* :

Pour les terrains ainsi identifiés, les dispositions applicables en matière d'archéologie doivent être respectées.

- Zone de Présomption de prescription archéologique *(intégralité de la commune de Chinon) :*

Pour les terrains ainsi identifiés, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont impérativement transmises au Service Régional de l'Archéologie pour instruction.

- Terrain concerné par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés » :

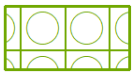
Pour les terrains identifiés par cette trame, en raison de l'existence d'un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines non localisées, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de a construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, …), afin de s'assurer de la stabilité du sol et de prendre des dispositions constructives adaptées.
En tout état de cause, le permis de construire pourra être refusé si le projet est de nature à « porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique » (article R 111-2 du code de l'urbanisme).
En outre, pour les terrains ainsi identifiés, les conseils et recommandations figurant dans cette OAP thématique doivent être pris en compte.

- Terrain concerné par un Plan d'Exposition aux Risques (PER) naturels prévisibles mouvements de terrain approuvé (communes de Candes-St-Martin, Chinon et Cinais) :

Pour les terrains ainsi identifiés, les dispositions réglementaires du PER concerné doivent être respectées, ce document étant une servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H.

- Terrain concerné par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi du Val de Vienne, PPRi du Val de Bréhémont-Langeais, PPRi du Val d'Authion) ou par un projet de protection contre les dommages dus aux inondations qualifié de Projet d'Intérêt Général (P.I.G. pour les communes d'Avoine et Savigny-en-Véron) :

Pour les terrains ainsi identifiés, les dispositions réglementaires du PPRi concerné doivent être respectées, ce document étant une servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H.



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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.
Par exception au g de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :
1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.
La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

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

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :
- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

- Plantation à réaliser :

Pour les terrains couverts par cette trame, il est prescrit la réalisation de plantation dans le respect des principes définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Haie à planter :

Pour les terrains couverts par cette trame, il est prescrit la plantation d'une haie bocagère mêlant une strate arbustive et une strate arborée associant des essences champêtres à feuillage caduc et/ou persistant.

- Arbre d'intérêt patrimonial ou paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) * :

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

Cependant il est admis que pour des raisons sanitaires, de sécurité routière ou pour des interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole leur abattage pourra être accepté, sous réserve de la replantation d'un autre sujet à titre de mesure compensatoire.
Pour le choix de l'essence à replanter il convient de se reporter à l'OAP thématique « Choix des essences à planter pour les haies et arbres isolés » qui couvre l'ensemble du territoire communautaire et qui apporte des conseils en la matière.

- Alignement d'arbres ou allée plantée d'intérêt patrimonial et paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) * :

Tout alignement d'arbres ou allée plantée identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou plusieurs sujets d'un alignement d'arbres ou d'une allée plantée doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Cependant il est admis que pour des raisons sanitaires ou de sécurité routière l'abattage d'un ou plusieurs sujets d'un alignement d'arbres ou d'une allée plantée pourra être accepté, sous réserve de la replantation, à titre de mesure compensatoire, de sujet(s) de même essence afin de pérenniser ledit alignement ou ladite allée.

- Terrains cultivés à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)* :

Pour les terrains cultivés à protéger ne sont autorisés que :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte ardoise et leurs façades en bois de teinte foncée ou restant en bois naturel non peint.
- Les serres d'une emprise au sol n'excédant pas 10m².
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …).

L.151-19

L.151-23

- Les parcs, bois, jardins et aménagements paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme * :

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

Cependant, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs

L.151-23 Concerné par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés »

et jardins et aménagements paysagers (ex. : abattage de quelques sujets, imperméabilisation du sol …) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée, sous réserve que ladite intervention est autorisée au règlement écrit de la zone, du secteur ou sous-secteur concerné du PLU :

- Extension mesurée d'un bâtiment existant, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent PLU,
- Les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, garage …, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLU, ou telles que piscine,
- La création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce ou d'une voie (si cette dernière ne remet en cause que ponctuellement l'espace protégé),
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un espace public ou commun : kiosque, parcours santé, bloc sanitaire, table de pique-nique …,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un parc d'une propriété dont l'intérêt patrimonial est reconnu par un classement en Np : gloriette, kiosque …
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien d'une zone humide, des berges d'un cours d'eau ou d'un espace naturel, ou à la restauration de perspectives paysagères majeures,
- Les installations d'assainissement non collectif,
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …).

Pour les bois, parcs, jardins et aménagements paysagers concernés par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés », les conseils et recommandations figurant dans cette OAP thématique doivent être pris en compte.

Des travaux ayant pour objet de modifier la configuration de ces bois sont autorisés s'ils ont pour finalité la mise en œuvre des conseils et recommandations figurant dans cette OAP thématique.

*****

- Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme * :

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- Dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce …),
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole,
- Dans le cadre d'un projet de restructuration d'un parc d'une grande propriété, afin de revenir à la configuration d'origine du parc.

A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.

Pour le choix des essences composant la haie à replanter il convient de se reporter à l'OAP thématique « Choix des essences à planter pour les haies et arbres isolés » qui couvre l'ensemble du territoire communautaire et qui apporte des conseils en la matière.

*** RAPPEL : En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » doivent être précédés d'une déclaration préalable.**

REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES FIGURANT À TITRE INFORMATIF

	Périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
	Localisation des secteurs affectés par le bruit (d'après classement sonore des infrastructures de transports terrestres)

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

RÈGLES QUANTITATIVES

22

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération).
Les aires de stationnement des véhicules (couvertes ou non couvertes) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

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

Lors du changement de destination pour une transformation en habitation, il n'est pas exigé de places supplémentaires, sauf si la construction faisant l'objet du changement de destination avait vocation à accueillir du stationnement. Dans ce cas le nombre de places de stationnement supprimées doit être compensé.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension ne générant pas la création d'un nouveau logement, ou pour la construction d'annexes.

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

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

Destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Logement locatif social (quelle que soit la typologie) : 1 place par logement. Autre logement 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement, sauf dans l'ensemble de la zone UA (hors site avec OAP cependant) où il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Pour toute opération réalisée dans un secteur couvert par une OAP, il sera en outre prévu sur les espaces communs de l'opération 0.5 place de stationnement par logement créé.
Hébergement	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des résidents, des employés et des visiteurs, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Commerces et activités de services :	Au sein de l'ensemble de la zone UA : aucune obligation, Au sein des autres zones urbaines et à urbaniser : le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des clients et des employés, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des employés et des visiteurs, de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Pour les activités de bureau : - Au sein de l'ensemble de la zone UA : aucune obligation, - Au sein des autres zones urbaines et des zones à urbaniser : il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureau. Pour les activités industrielles, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateur, ainsi qu'à la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

RÈGLES QUALITATIVES

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

Au sein d'une zone UC, UE, UY, 1AUc ou 1AUy contiguë à une zone à vocation dominante d'habitat (UA, U-co, UB, 1AUh), l'appréhension de l'impact d'une construction à usage d'activité ou d'équipement sur la qualité de l'environnement sonore des habitations riveraines existantes ou projetées doit s'entendre au sens large, en intégrant aussi l'usage des espaces extérieurs et donc notamment les espaces de stationnement. Il conviendra donc d'avoir une approche globale du projet en aboutissant à un plan masse qui prenne bien en compte toutes ces dimensions pour favoriser une bonne qualité de l'environnement sonore des habitations riveraines.

STATIONNEMENT DES VÉLOS

RÈGLES QUANTITATIVES

Destination du projet	Nombre de place requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Pour les programmes à partir de 5 logements, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
Hébergement	Il est exigé la réalisation de places de stationnement ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Commerces et activités de services :	Au sein de l'ensemble de la zone UA : aucune obligation, Au sein des autres zones, il est exigé la réalisation de places de stationnement ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il est exigé la réalisation de places de stationnement ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Au sein de l'ensemble de la zone UA : aucune obligation, Au sein des autres zones, il est exigé la réalisation de places de stationnement ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.

RÈGLES QUALITATIVES

Pour la réalisation des places requises pour le stationnement des vélos, les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- Il est demandé une surface minimale de 1,5 m² par emplacement ;
- Ces espaces de stationnement doivent être sécurisés et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée de la construction, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCÈS

ACCÈS

RÈGLES GÉNÉRALES

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

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

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

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

ACCÈS DIRECTS

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, en termes de création d'accès automobile direct interdit sur certaines voies ou portions de voies, doivent être respectées.

VOIRIE

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 4 mètres, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires de services défini par l'autorité compétente.

Pour les secteurs ou sous-secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions réglementaires spécifiques peuvent s'appliquer. Elles sont précisées au niveau du règlement de la zone concernée.

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

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

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

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

En zones A et N (secteurs et sous-secteurs compris), en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'une construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou

installation permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source…), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Il est rappelé dans ce cas que :

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

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

EAUX USÉES

DANS LES SECTEURS CLASSÉS EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction, habitat atypique et alternatif (résidence démontable) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

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

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

En cas de constructionnouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant, antérieurement à la division parcellaire, le plus voisin.

DANS LES SECTEURS CLASSÉS EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

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

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder pour les constructions nouvelles, habitat atypique et alternatif (résidence démontable) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installations produisant des eaux usées.

EAUX PLUVIALES

Sur l'ensemble du territoire, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures, si l'infiltration n'est techniquement pas possible ou du fait de la présence de zone sous-cavée,
- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement et les eaux de piscine.

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

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

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

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

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas.

EAUX DE PISCINE

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

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

RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE :

En zones 1AU (secteurs et sous-secteurs compris), ainsi que pour les sites faisant l'objet d'OAP au sein des zones UA et UB (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/…).
Ces infrastructures doivent être conçues de telle sorte que leur exploitation garantisse aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC) :

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement : dissimulés en façade des constructions, intégrés à la clôture ou dans un bloc technique conçu spécifiquement à cette fin.

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

DESCRIPTION

La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- Un secteur **UAb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et Avoine, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible
- Un sous-secteur **UAbf** a été créé, identifiant un espace du bourg de Lerné, afin d'y définir l'orientation des faîtages
- Un sous-secteur **UAbi-em** a été créé, identifiant la partie du bourg de Chouzé-sur-Loire implantée dans le lit mineur de la Loire

Des secteurs et sous-secteurs indicés (C) sont créés pour tenir compte de la spécificité de la commune de Marçay en termes de matériau de couverture : usage de la tuile canal ou « tige de botte ».
Pour éviter une énumération trop longue, les secteurs et sous-secteurs indicés (c) ne sont pas repris intégralement explicitement ci-après.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

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

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au UA.1 ou soumises à des conditions particulières au UA.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

UA.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Commerce de gros.
- Exploitation forestière.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UA.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre à l'extension d'une exploitation agricole déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, correspondant à une construction autorisée dans la zone, et sous réserve d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- **A Lerné, pour le site du Portail Blanc,** que les terrains concernés par l'OAP-LE-2 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 6 logements ;
- **A Marçay, pour le site du Bourg,** que les terrains concernés par l'OAP-MA-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 6 logements.

UA.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

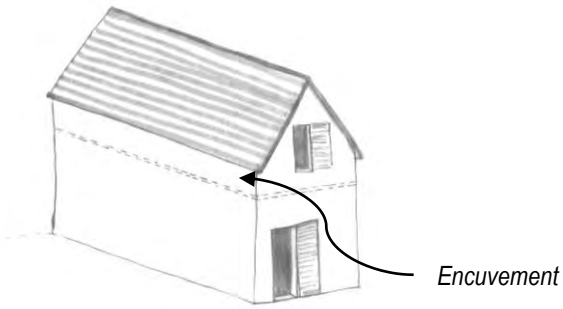
Sans objet

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone UA, afin de respecter les paramètres de l'architecture tourangelle, les constructions principales devront présenter un plan franchement rectangulaire et un volume élancé, avec présence d'un encuvement et une largeur de pignon n'excédant pas 8 mètres.



Dans l'ensemble du secteur UAb, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 m.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale des constructions doit respecter celle à l'égout des constructions environnantes, avec une tolérance de plus ou moins 0.50 m.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

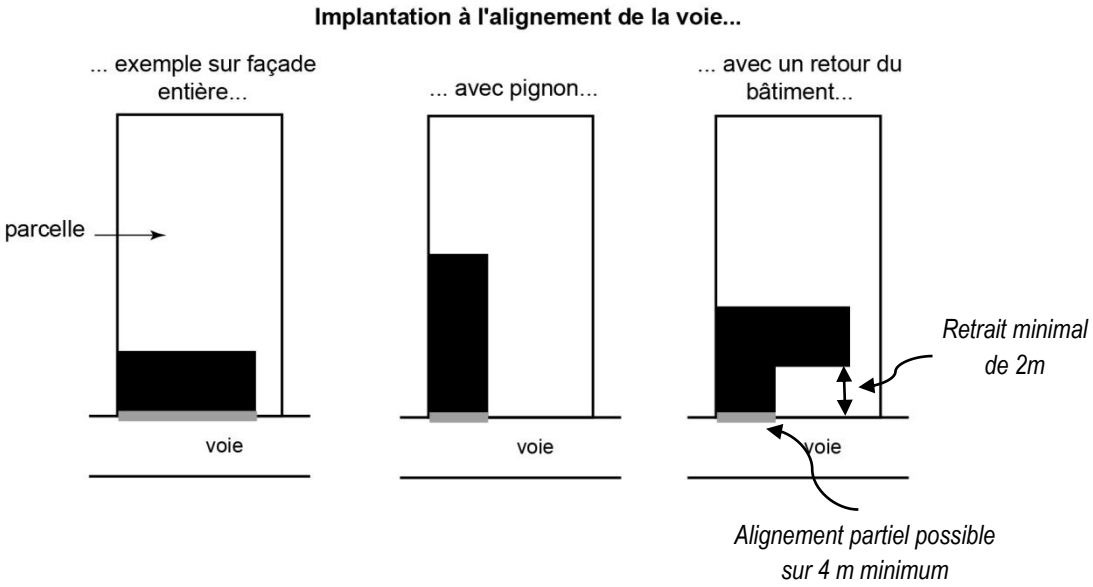
Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Volumétrie / Règles alternatives :

Dans l'ensemble du secteur UAb, l'extension des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-avant pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf dispositions contraires figurant au Règlement - Documents graphiques, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (continuité minérale à l'alignement : bâtiment, mur, porche), les constructions nouvelles doivent être édifiées, à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou sur l'une des voies ou emprises publiques lorsque la parcelle donne sur deux voies ou emprises publiques.



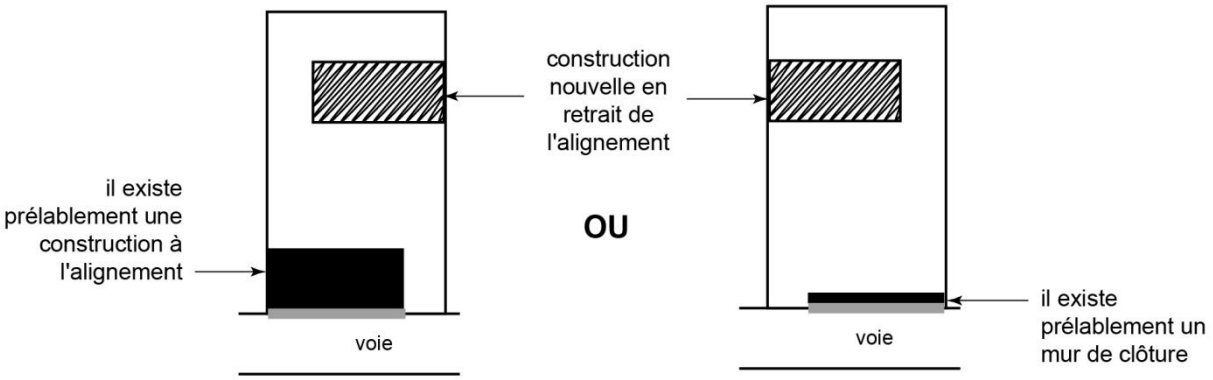
Une accroche à l'alignement des voies ou emprises publiques en un seul point, est autorisée uniquement sous réserver que l'angle du bâtiment par rapport à la voie ou l'emprise publique n'excède pas 15°.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 1.20 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;

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



- pour le dernier niveau de la construction s'il est conçu en attique ;
- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée 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 l'édification d'un mur d'une hauteur en cohérence avec les murs environnants ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'implantation dans ce cas pourra se faire dans l'alignement de la ou des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règle complémentaire spécifique au secteur UAf:

En outre, dans le sous-secteur UAbf, l'orientation du faîtage principal de la construction principale doit être perpendiculaire à la voie nord / sud desservant le terrain.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

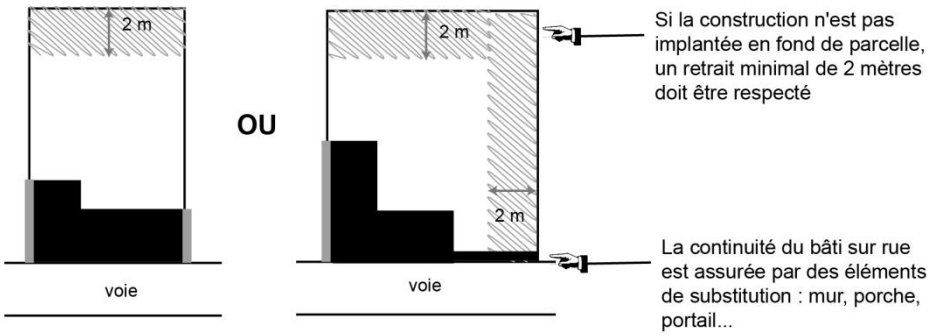
Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Comme illustré sur le schéma ci-dessous à droite, lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative latérale n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture, un porche, un portail … et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect …) sera identique à la construction qu'ils prolongent.

Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), l'implantation pourra se faire soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-avant, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

implantation sur limite(s) séparative(s)



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction d'une hauteur minimale de 3 niveaux, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée.

En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

UA.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est précisé que pour les communes de Candes-St-Martin et Chinon, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi-H en matière de Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des SPR s'appliquent.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est également rappelé que dans cette zone en application de l'article L 111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L 111-16 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application des articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil communautaire, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines (cf. page 10 du présent Règlement écrit).

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
Dans tous les cas de figure, le niveau du 1er plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Façades

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé), les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois à lames verticales.

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale, les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne …) sont interdits.
Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).

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

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade.
Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.
Les couleurs de menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment.
Les menuiseries d'un local commercial recevront une couleur différentes de celles dévolus à la partie habitation du reste de l'immeuble.
Les menuiseries et les ferronneries doivent recevoir des couleurs différentes.

Le blanc pur, le ton bois et les couleurs vives sont interdits.
Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment.
Ainsi, pour les menuiseries des bâtiments antérieurs à 1950 on différenciera :

- les maisons de maîtres, maisons de bourg se référant au style classique ou éclectique, pour lesquelles les menuiseries sont de ton clair : vert-gris ou gris coloré (gris clair, gris vert, gris bleu pastel, gris brun, gris beige), blanc cassé ;
- les fermes, granges, maisons à pan de bois, maison de bourg à pignon sur rue, maisons modestes, annexes, appentis, ou se référant à ce type, pour lesquels les menuiseries présenteront des couleurs mates plus soutenues (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert moyen, gris-bleu).

Des baies de type atelier en métal à profilés fins peuvent être admises pour constituer des vitrines en feuillure ou en remplacement de portes de grange ou de garage. Elles seront de teinte très sombre (gris terre d'ombre, vert bouteille …).

5. Toitures

5.1 Constructions à usage d'activité agricole, d'activité artisanale, d'équipements

La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat.
Dans le secteur UAc, les couvertures de teinte correspondant à celle des tuiles romanes et d'aspect mat sont également autorisées.

5.2 Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une limite séparative.

La pente de la toiture ne peut être inférieure à 15°.

Pour la couverture seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- Les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite) et les matériaux de teinte ardoise et d'aspect mat,
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m² seulement si la construction principale est déjà couverte par ce matériau,
- la tuile romane traditionnelle, seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau
- la bruyère ou la brande.

Dans le secteur UAc, la tuile romane est autorisée.

5.3 Autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau, à une limite séparative ou à une autre construction.

La pente principale doit être de 40° minimum (sauf dans le cas de toiture-terrasse). Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Pour la couverture seuls sont autorisés (sauf dans le cas de toiture-terrasse) les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite),
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.
- la tuile romane traditionnelle, seulement dans les cas suivants, et en respectant dès lors une pente de toiture comprise entre 15° et 25° :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau

Dans le secteur UAc, la tuile romane est autorisée. Dans ce cas, la pente de la toiture doit être comprise entre 15° et 25°.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) n'est autorisée que dans le cas d'un volume secondaire enchâssé entre 2 volumes avec toiture à pente(s). Cette ouverture à la modernité est permise, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Lucarnes :
Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local conformément aux exemples présentés ci-après.
La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.
Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage en largeur n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :
Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

Création d'un auvent pour accueillir des panneaux photovoltaïques ou d'une pergola pour des panneaux thermiques

Exemple de panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur un volume secondaire

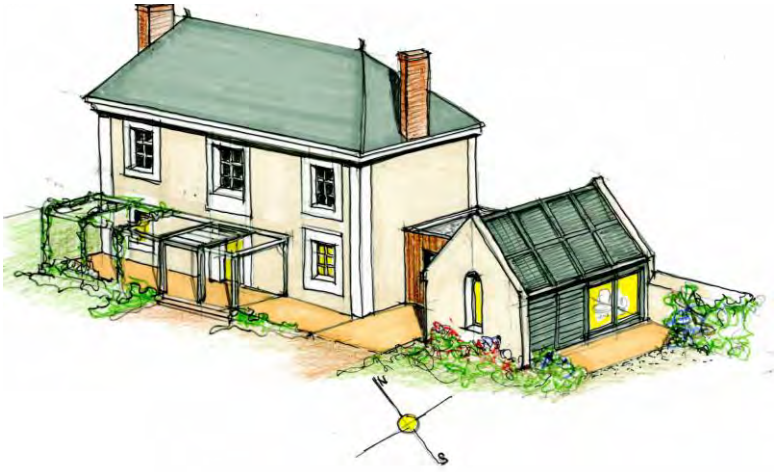


Illustration Bruno DUQUOC - PNR Loire Anjou Touraine

8. Vérandas et abris de piscine

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

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

9. Piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

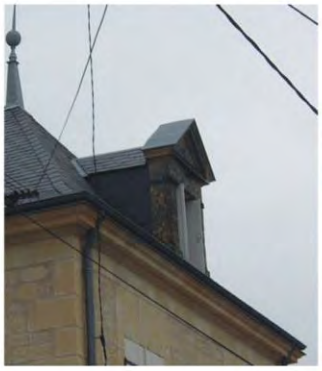
10. Performances énergétiques et environnementales

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

Lucarnes à 2 pans dites jacobine ou à chevalet

Lucarnes pendantes dites meunière ou à foin

Lucarnes fronton



UA.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

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

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

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; cette hauteur peut être portée à 2 m si le mur s'inscrit en continuité d'un bâtiment implanté à l'alignement ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Si une **clôture en limite séparative** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m ;
- de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1.20 m ;
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois à pose verticale, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement de la construction principale (sur une longueur maximale de 5 m), pour les murs, murs-bahut et assemblages de poteaux ou planches bois, afin de gérer l'intimité entre voisins (protection d'une terrasse, d'une piscine …).

Cependant, dans le cas d'une clôture en limite séparative édifiée en limite avec une zone A ou N, seuls le grillage et les lisses en bois sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1 m.

Les portails seront en bois ou en serrurerie et d'une largeur maximale de 3.50 m.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface de terrain ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-CO

DESCRIPTION

La zone U-co correspond aux espaces urbanisés anciens au long des vallées, caractérisés par une adaptation des constructions à la topographie du terrain.

Un secteur **U-co-m** a été créé, identifiant les bourgs de Cinais et La Roche-Clermault, afin d'y autoriser une plus grande mixité fonctionnelle.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone U-co comprennent cumulativement :

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

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au U-co.1 ou soumises à des conditions particulières au U-co.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

U-CO.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone U-co (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Commerce de gros.
- Exploitation forestière.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Entrepôt.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont également interdites dans la zone U-co <u>à l'exception du secteur U-co-m</u>, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Artisanat et commerce de détail, sauf dans le cas d'une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Restauration, sauf dans le cas d'une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf dans le cas d'une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Autres équipements sportifs recevant du public.
- Bureaux.

U-CO.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone U-co (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre à l'extension d'une exploitation agricole déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, correspondant à une construction autorisée dans la zone, et sous réserve d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

U-CO.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

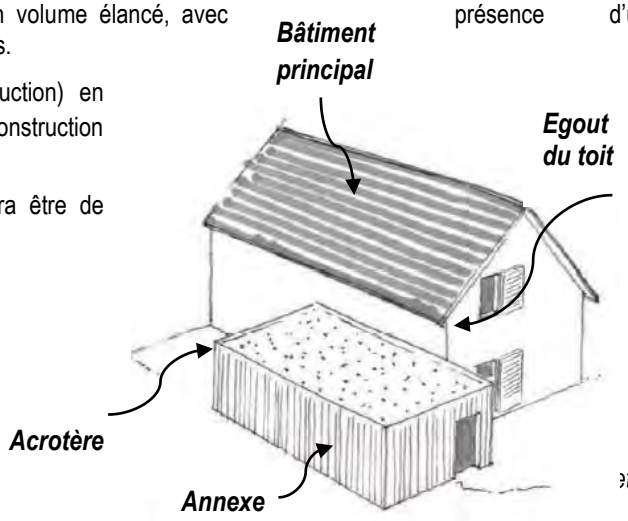
U-CO.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

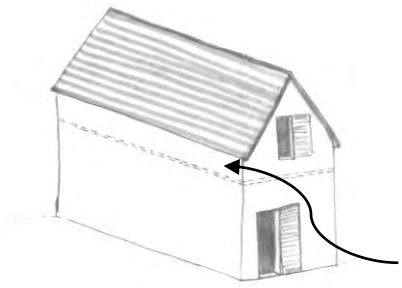
Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone U-co, afin de respecter les paramètres de l'architecture tourangelle, les constructions principales devront présenter un plan franchement rectangulaire et un volume élancé, avec présence d'un encuvement et une largeur de pignon n'excédant pas 8 mètres.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.





Encuvement

Volumétrie / Règles applicables spécifiquement au **CAS 1C : Implantation près du coteau sur un terrain au niveau de la route** :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 niveaux, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles ; la hauteur de la construction étant mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

Volumétrie / Règles applicables spécifiquement au **CAS 2C : Implantation près du coteau sur un terrain surélevé par rapport à la voie** :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 niveaux, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Si la construction est implantée dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au niveau de la voie.

Si la construction est implantée dans les 2/3 arrières du terrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

Volumétrie / Règles applicables spécifiquement au **CAS 3C : Implantation près du coteau sur un terrain en pente régulière depuis la route** :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 niveaux, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles ; la hauteur de la construction étant mesurée par rapport au niveau de la voie.

Volumétrie / Règles applicables spécifiquement au **CAS 4C : Implantation près du coteau sur un terrain en pente peu marquée** *:*

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 niveaux, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles ; la hauteur de la construction étant mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

Volumétrie / Règles applicables spécifiquement au **CAS 1V : Implantation vers la vallée sur un terrain en forte pente** :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2 niveaux, soit rez-de-chaussée + combles ; la hauteur de la construction étant mesurée par rapport au niveau de la voie.

Volumétrie / Règles applicables spécifiquement au **CAS 2V : Implantation vers la vallée sur une terrasse située en contrebas** :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 niveaux, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles ; la hauteur de la construction étant mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

Volumétrie / Règles applicables spécifiquement au **CAS 3V : Implantation vers la vallée sur un terrain en pente peu marquée** *:*

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2 niveaux, soit rez-de-chaussée + combles ; la hauteur de la construction étant mesurée par rapport au niveau de la voie.

Volumétrie / Règles alternatives :

Dans l'ensemble de la zone U-co, l'extension des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-avant pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles applicables spécifiquement au **CAS 1C : Implantation près du coteau sur un terrain au niveau de la route** :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer ou avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement de ces voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles applicables spécifiquement au **CAS 2C : Implantation près du coteau sur un terrain surélevé par rapport à la voie** :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer ou dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement de ces voies ;
- soit dans les 2/3 arrières du terrain classé en zone U-co.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles applicables spécifiquement au **CAS 3C : Implantation près du coteau sur un terrain en pente régulière depuis la route** :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer ou avec un recul maximal de 30 mètres de l'alignement de ces voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles applicables spécifiquement au **CAS 4C : Implantation près du coteau sur un terrain en pente peu marquée** *:*

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer ou avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement de ces voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles applicables spécifiquement au **CAS 1V : Implantation vers la vallée sur un terrain en forte pente** :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Les constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives spécifiquement au **CAS 1V : Implantation vers la vallée sur un terrain en forte pente** :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes et aux abris de jardin qui peuvent s'implanter avec un recul supérieur à 7 mètres par rapport à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles applicables spécifiquement au **CAS 2V : Implantation vers la vallée sur une terrasse située en contrebas** :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer ou avec un recul maximal de 30 mètres de l'alignement de ces voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles applicables spécifiquement au **CAS 3V : Implantation vers la vallée sur un terrain en pente peu marquée***:*

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer ou avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement de ces voies.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Une implantation différente peut être autorisée en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante.

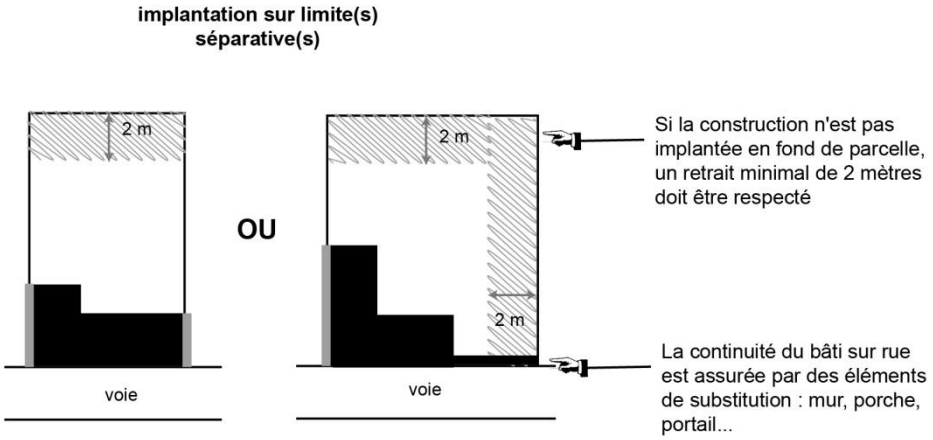
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative latérale n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture, un porche, un portail … et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect …) sera identique à la construction qu'ils prolongent.

Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), l'implantation pourra se faire soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-avant, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

U-CO.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est précisé que pour les communes de Candes-St-Martin et Chinon, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi-H en matière de Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des SPR s'appliquent.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est également rappelé que dans cette zone en application de l'article L 111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L 111-16 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application des articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil communautaire, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines (cf. page 10 du présent Règlement écrit).

2. Adaptation au sol

Pour une meilleure compréhension de la règle, les illustrations situées à la fin du règlement de la zone U-co doivent être prises en compte.

Cas 1C : Implantation près du coteau sur un terrain au niveau de la route

Le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au niveau du terrain naturel.

Cas 2C : Implantation près du coteau sur un terrain surélevé par rapport à la voie

Si la construction est implantée dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement, le niveau du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau de la voie de plus de 0.50 m.

Si la construction est implantée dans les 2/3 arrières du terrain, le niveau du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0.50 m.

Cas 3C : Implantation près du coteau sur un terrain en pente régulière depuis la route

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau de la voie de plus de 0.50 m.

Cas 4C : Implantation près du coteau sur un terrain en pente peu marquée *:*

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 1 m.

Cas 1V : Implantation vers la vallée sur un terrain en forte pente

Le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au niveau de la voie.

Cas 2V : Implantation vers la vallée sur une terrasse située en contrebas

Si la construction est implantée à l'alignement ou avec un recul maximal de 7 mètres par rapport à l'alignement, le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au niveau de la voie.

Si la construction est implantée dans une bande comprise entre 7 et 30 mètres par rapport à l'alignement, le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au niveau du terrain naturel.

Cas 3V : Implantation vers la vallée sur un terrain en pente peu marquée *:*

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 1 m.

3. Façades

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé), les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois à lames verticales.

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).

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

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade.

Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

Les couleurs de menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment.

Les menuiseries d'un local commercial recevront une couleur différentes de celles dévolus à la partie habitation du reste de l'immeuble.
Les menuiseries et les ferronneries doivent recevoir des couleurs différentes.

Le blanc pur, le ton bois et les couleurs vives sont interdits.
Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment.
Ainsi, pour les menuiseries des bâtiments antérieurs à 1950 on différenciera :

- les maisons de maîtres, maisons de bourg se référant au style classique ou éclectique, pour lesquelles les menuiseries sont de ton clair : vert-gris ou gris coloré (gris clair, gris vert, gris bleu pastel, gris brun, gris beige), blanc cassé ;
- les fermes, granges, maisons à pan de bois, maison de bourg à pignon sur rue, maisons modestes, annexes, appentis, ou se référant à ce type, pour lesquels les menuiseries présenteront des couleurs mates plus soutenues (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert moyen, gris-bleu).

Des baies de type atelier en métal à profilés fins peuvent être admises pour constituer des vitrines en feuillure ou en remplacement de portes de grange ou de garage. Elles seront de teinte très sombre (gris terre d'ombre, vert bouteille …).

5. Toitures

5.1 Constructions à usage d'activité agricole, d'activité artisanale, d'équipements

La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat.

5.2 Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une limite séparative.

La pente de la toiture ne peut être inférieure à 15°.

Pour la couverture seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite) et les matériaux de teinte ardoise et d'aspect mat,
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m² seulement si la construction principale est déjà couverte par ce matériau,
- la tuile romane traditionnelle, seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau
- la bruyère ou la brande.

5.3 Autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau, à une limite séparative ou à une autre construction.

La pente principale doit être de 40° minimum (sauf dans le cas de toiture-terrasse). Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Pour la couverture seuls sont autorisés (sauf dans le cas de toiture-terrasse) les matériaux suivants :

- l'ardoise de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite),
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.
- la tuile romane traditionnelle, seulement dans les cas suivants, et en respectant dès lors une pente de toiture comprise entre 15° et 25° :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) n'est autorisée que dans le cas d'un volume secondaire, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Lucarnes :
Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local conformément aux exemples présentés ci-contre.
La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.
Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage en largeur n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :
Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

Création d'un auvent pour accueillir des panneaux photovoltaïques ou d'une pergola pour des panneaux thermiques

Exemple de panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur un volume secondaire

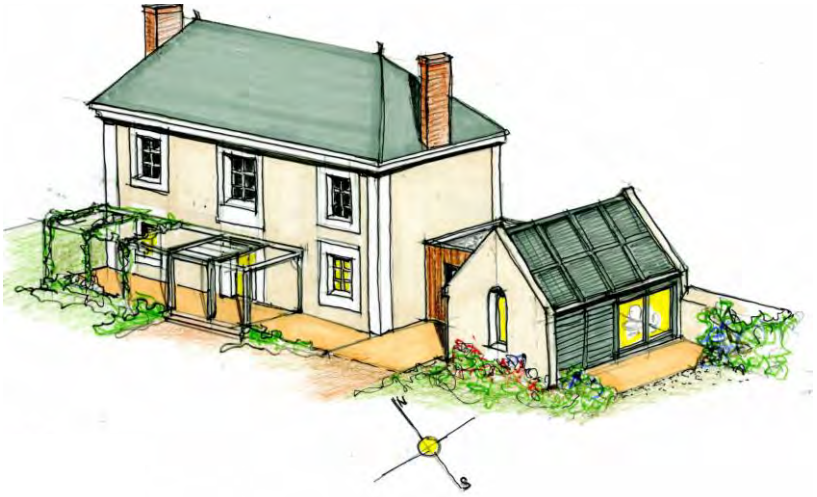


Illustration Bruno DUQUOC - PNR Loire Anjou Touraine

8. Vérandas et abris de piscine

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

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

9. Piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

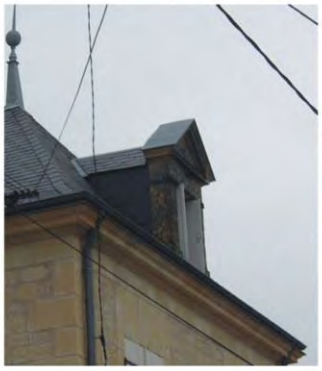
10. Performances énergétiques et environnementales

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

Lucarnes à 2 pans dites jacobine ou à chevalet

Lucarnes pendantes dites meunière ou à foin

Lucarnes fronton



U-CO.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

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

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

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; cette hauteur peut être portée à 2 m si le mur s'inscrit en continuité d'un bâtiment implanté à l'alignement ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Si une **clôture en limite séparative** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m ;
- de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1.20 m ;
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois à pose verticale, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement de la construction principale (sur une longueur maximale de 5 m), pour les murs, murs-bahut et assemblages de poteaux ou planches bois, afin de gérer l'intimité entre voisins (protection d'une terrasse, d'une piscine …).

Cependant, dans le cas d'une clôture en limite séparative édifiée en limite avec une zone A ou N, seuls le grillage et les lisses en bois sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1m.

Les portails seront en bois ou en serrurerie et d'une largeur maximale de 3.50 m.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface de terrain ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

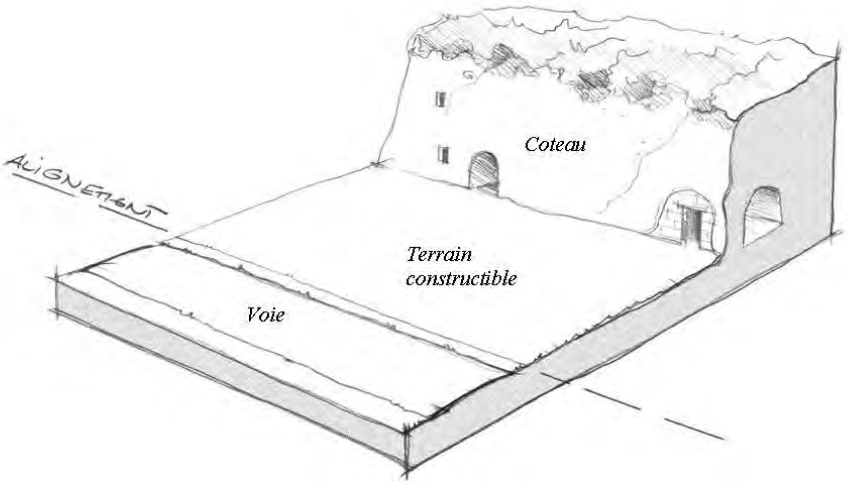
Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

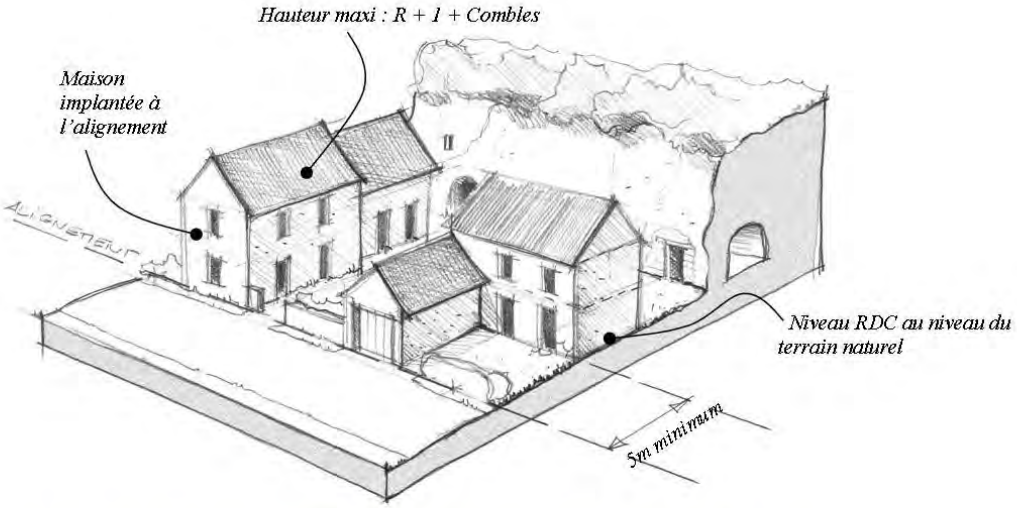
Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

IMPLANTATION PRES DU COTEAU

CAS 1-C : Implantation près du coteau sur un terrain au niveau de la route



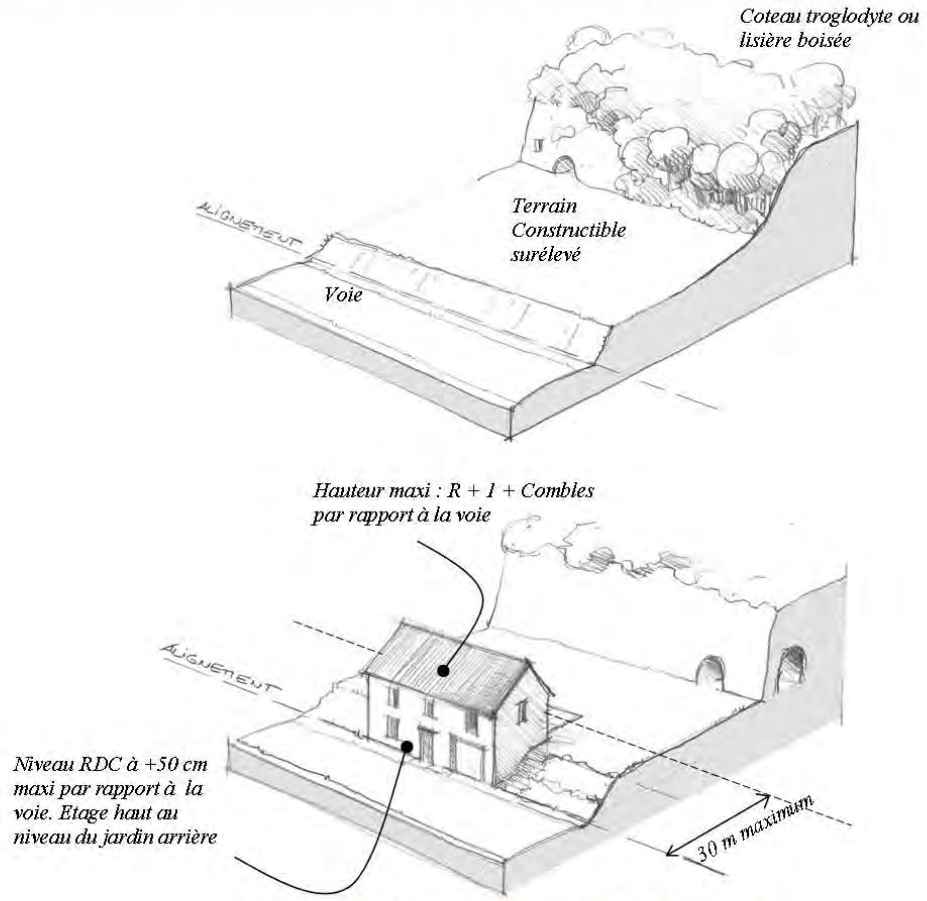


■ **Implantation : à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m**

Source : PLUi de la CC de la Rive Gauche de la Vienne- 2007 – Croquis Bruno Duquoc

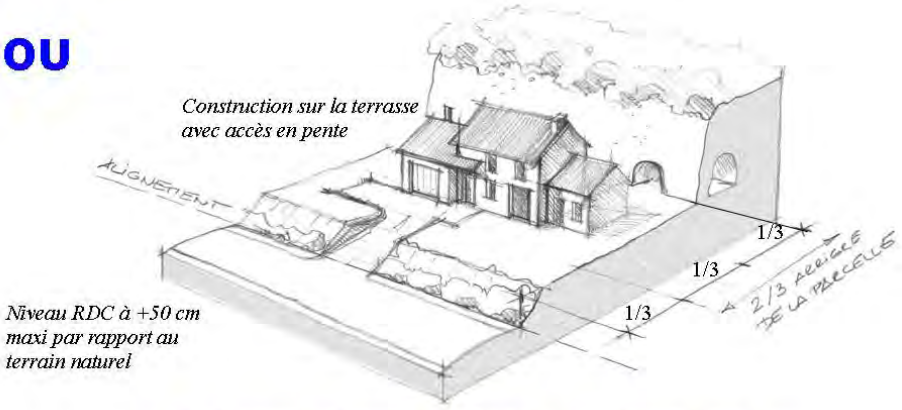
IMPLANTATION PRES DU COTEAU

CAS 2-C : Implantation près du coteau sur un terrain surélevé par rapport à la voie



■ **Implantation : à l'alignement ou dans une bande de 30m par rapport à l'alignement**

OU

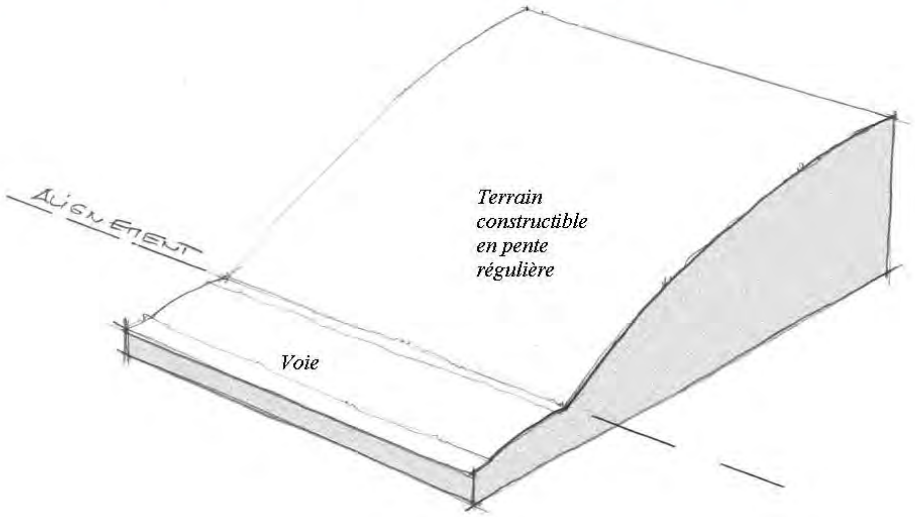


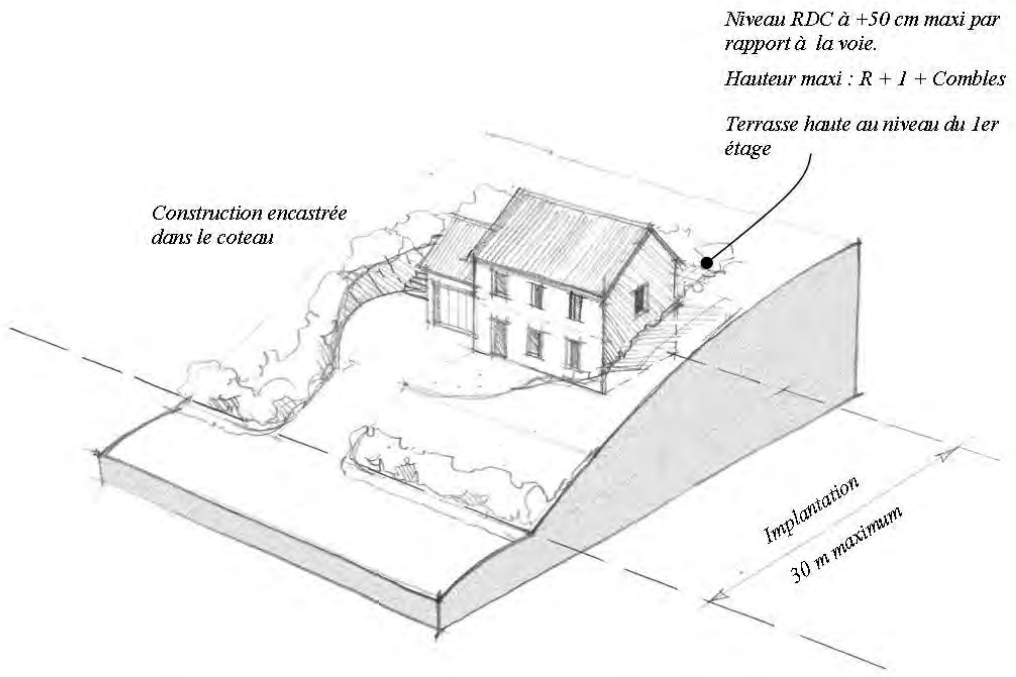
■ **Implantation dans la bande des 2/3 arrières de la parcelle**

Source : PLUi de la CC de la Rive Gauche de la Vienne- 2007 – Croquis Bruno Duquoc

IMPLANTATION PRES DU COTEAU

CAS 3-C : Implantation près du coteau sur un terrain en pente régulière depuis la route



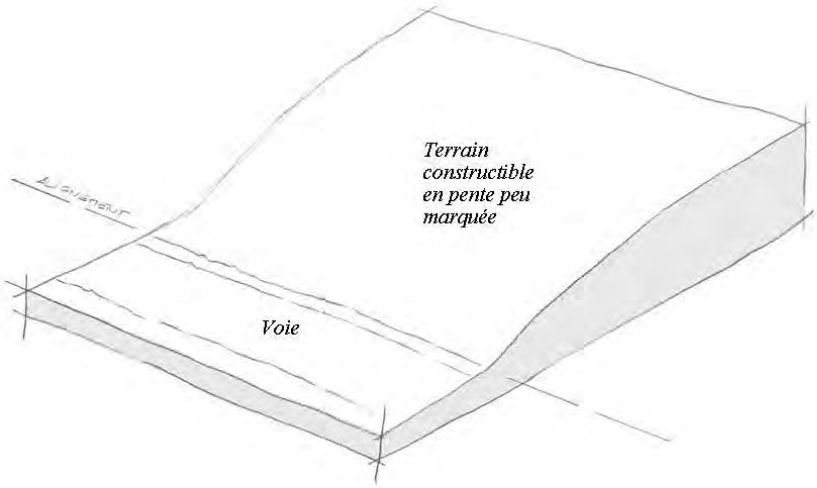


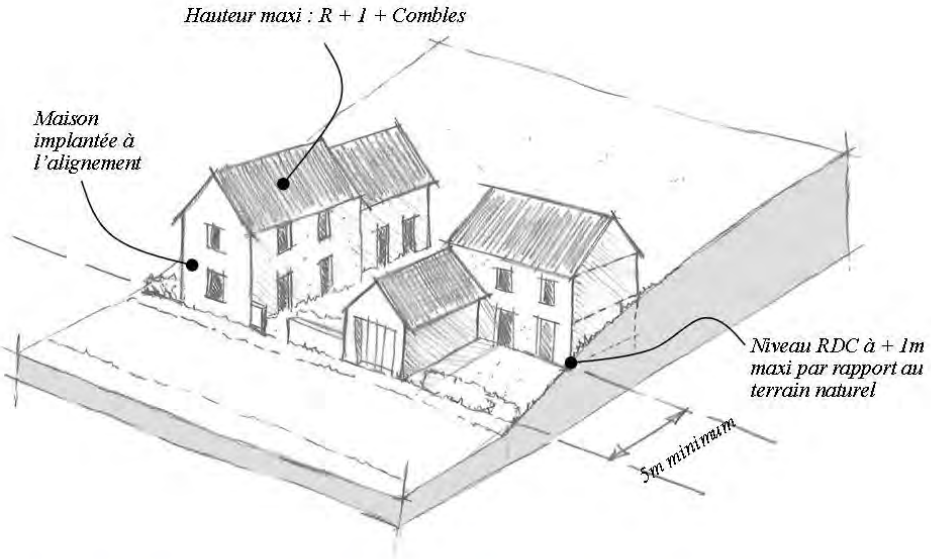
■ **Implantation : à l'alignement ou dans une bande de 30 m par rapport à l'alignement**

Source : PLUi de la CC de la Rive Gauche de la Vienne- 2007 – Croquis Bruno Duquoc

IMPLANTATION PRES DU COTEAU

CAS 4-C : Implantation près du coteau sur un terrain en pente peu marquée



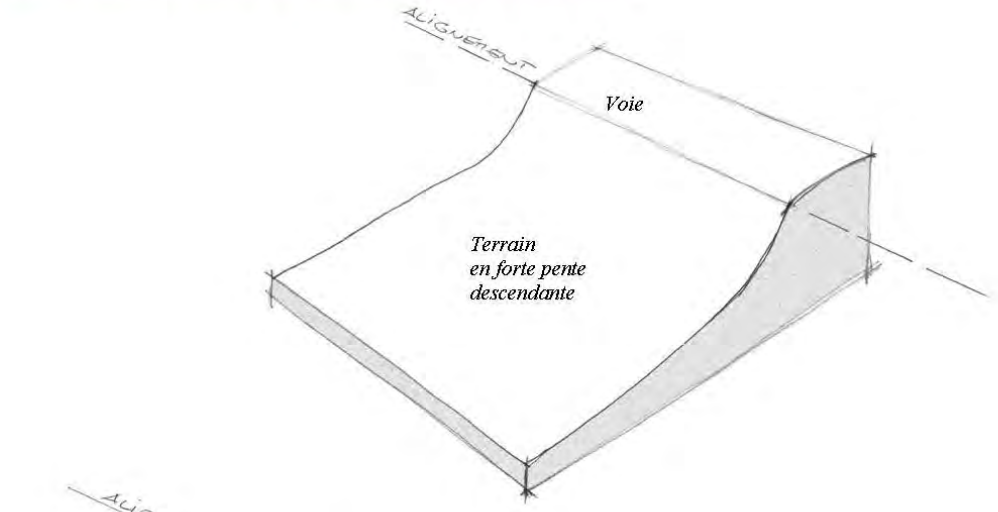


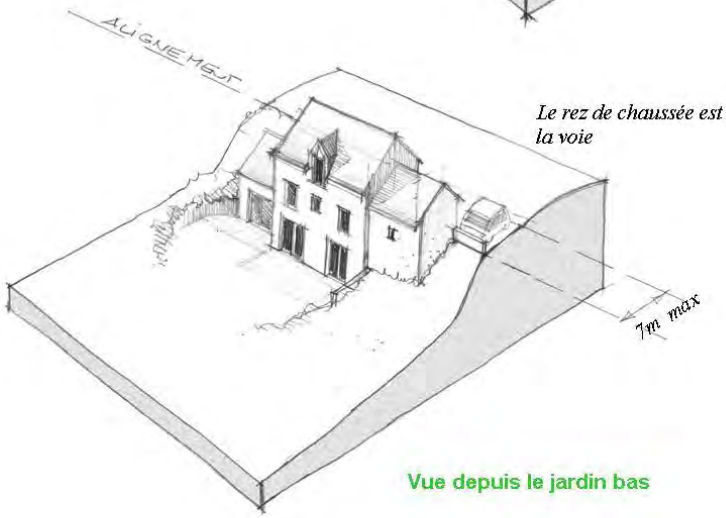
■ **Implantation : à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m**

Source : PLUi de la CC de la Rive Gauche de la Vienne- 2007 – Croquis Bruno Duquoc

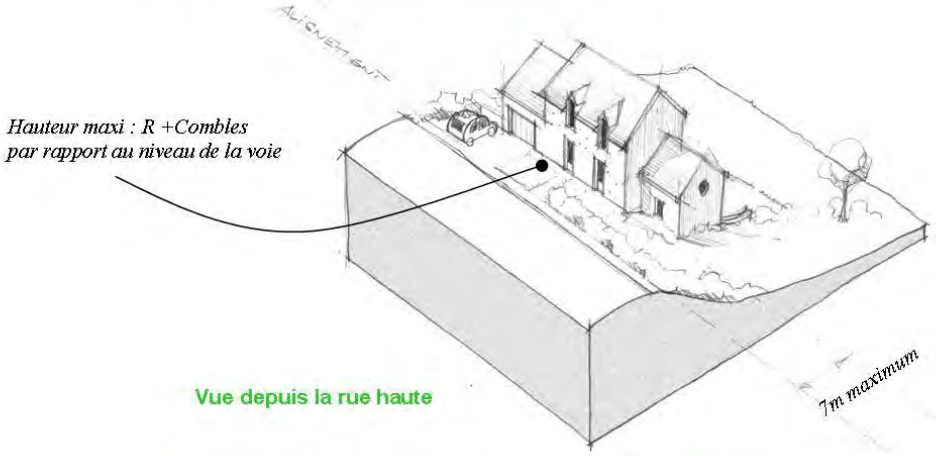
IMPLANTATION VERS LA VALLEE

CAS 1-V : Implantation vers la vallée sur un terrain en forte pente





Vue depuis le jardin bas



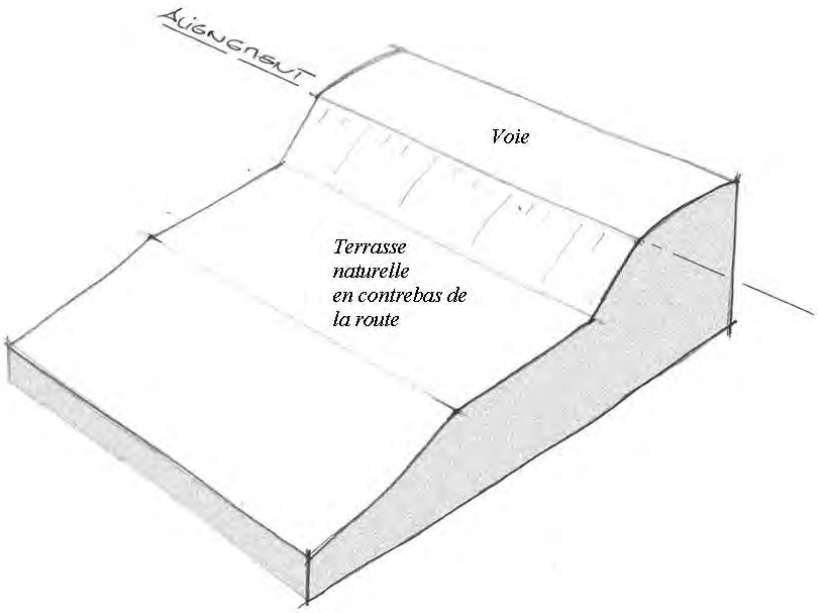
Vue depuis la rue haute

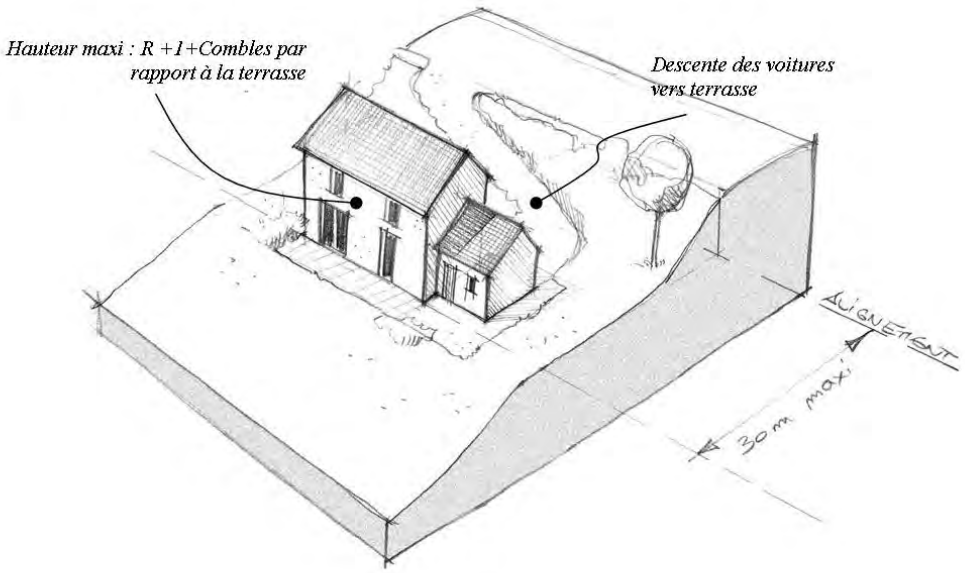
■ **Implantation avec un recul maximal de 7m par rapport à l'alignement**

Source : PLUi de la CC de la Rive Gauche de la Vienne- 2007 – Croquis Bruno Duquoc

IMPLANTATION VERS LA VALLEE

CAS 2-V : Implantation vers la vallée sur une terrasse située en contrebas



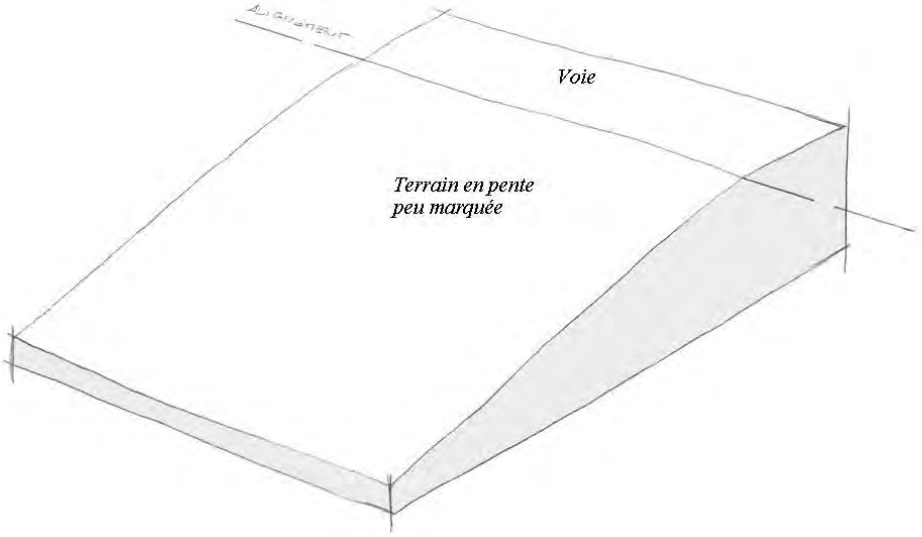


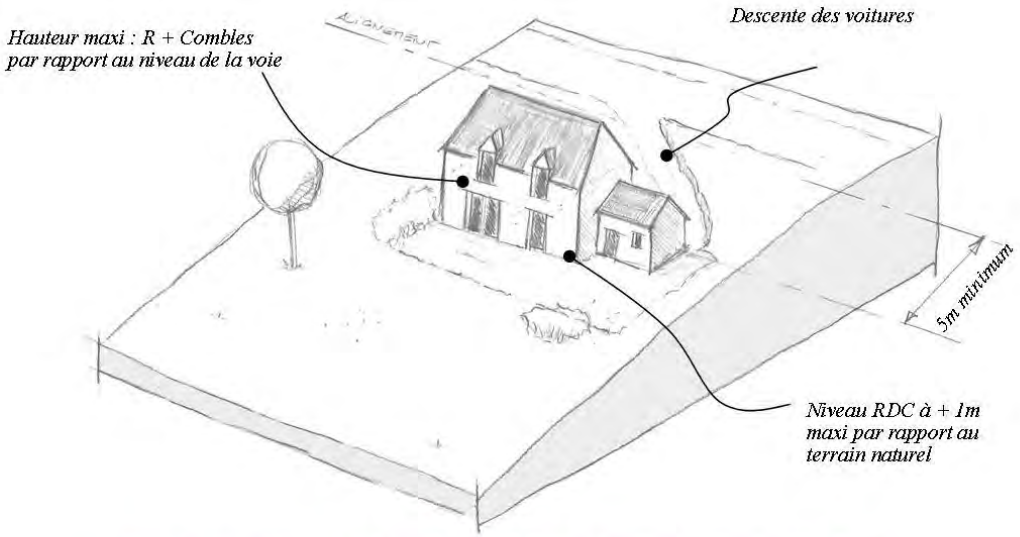
■ **Implantation dans une bande de 30m par rapport à l'alignement**

Source : PLUi de la CC de la Rive Gauche de la Vienne- 2007 – Croquis Bruno Duquoc

IMPLANTATION VERS LA VALLEE

CAS 3-V : Implantation vers la vallée sur un terrain en pente peu marquée





■ **Implantation : à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m**

Source : PLUi de la CC de la Rive Gauche de la Vienne- 2007 – Croquis Bruno Duquoc

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

DESCRIPTION

La zone UB est une zone urbanisée à vocation dominante d'habitat, correspondant aux extensions urbaines des bourgs et des agglomérations d'Avoine/Beaumont-en-Véron et Chinon, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Un secteur **UBb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et les secteurs d'habitat pavillonnaire de l'agglomération d'Avoine-Beaumont, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible
- Un sous-secteur **UBbf** a été créé, identifiant un espace à Seuilly, afin d'y définir l'orientation des faîtages
- Un sous-secteur **UBbz** a été créé, identifiant les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdite

Des secteurs et sous-secteurs indicés (C) sont créés pour tenir compte de la spécificité de la commune de Marçay en termes de matériau de couverture : usage de la tuile canal ou « tige de botte ».
Pour éviter une énumération trop longue, les secteurs et sous-secteurs indicés (c) ne sont pas repris intégralement explicitement ci-après.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent <u>cumulativement</u> :

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

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au UB.1 ou soumises à des conditions particulières au UB.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

UB.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Cinéma.
- Exploitation forestière.
- Entrepôt.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UB.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de commerce de gros, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre à l'extension d'une exploitation agricole déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de bureau, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, correspondant à une construction autorisée dans la zone, et sous réserve d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- **A Anché, pour le site des Maçonnières,** que les terrains concernés par l'OAP-AN-2 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 8 logements ;
- **A Avoine, pour le site de La Derouetterie,** que les terrains concernés par l'OAP-AV-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 9 logements ;
- **A Beaumont-en-Véron, pour le site de la Rue Chambert,** que les terrains concernés par l'OAP-BV-3 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 7 logements ;
- **A Chinon, pour le site de la Rue de la Croix St-Jean ouest,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-2 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 7 logements ;
- **A Chinon, pour le site de la Rue de la Croix St-Jean est,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-3 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 7 logements ;
- **A Chinon, pour le site de La Libourne,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-6 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 7 logements ;
- **A Chinon, pour le site de la Rue du Tunnel,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-11 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 11 logements ;
- **A Chouzé-sur-Loire, pour le site de La Rue Menier,** que les terrains concernés par l'OAP-CHO-4 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 7 logements ;

- **A Huismes, pour le site du Marais / La Massonnière,** que les terrains concernés par l'OAP-HU-2 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 5 logements ;
- **A Lerné, pour le site de La Vaubelle,** que les terrains concernés par l'OAP-LE-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 8 logements ;
- **A St-Benoît-la-Forêt, pour le site de La Cabane 1,** que les terrains concernés par l'OAP-BF-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 4 logements ;
- **A St-Benoît-la-Forêt, pour le site de La Cabane 2,** que les terrains concernés par l'OAP-BF-1 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 6 logements ;
- **A Savigny-en-Véron, pour le site de La Berthelonnière nord,** que les terrains concernés par l'OAP-SA-2correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 7 logements ;
- **A Savigny-en-Véron, pour le site de La Berthelonnière sud,** que les terrains concernés par l'OAP-SA-3 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 6 logements ;
- **A Savigny-en-Véron, pour le site du Puy Rigault,** que les terrains concernés par l'OAP-SA-5 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 9 logements ;

UB.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble du secteur UBb, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 m.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

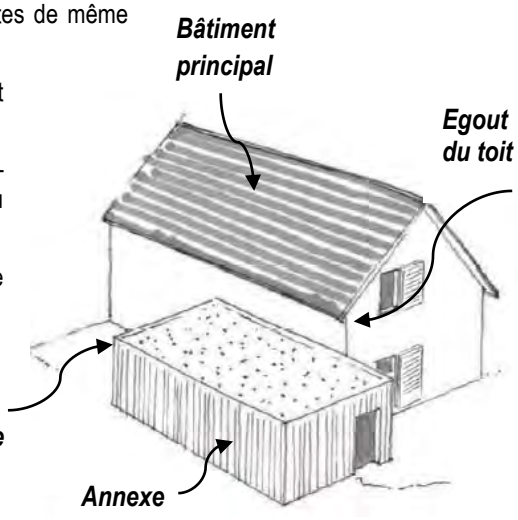
Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Dans le reste de la zone UB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 1 étage supplémentaire par rapport aux constructions environnantes de même destination.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.



Volumétrie / Règles alternatives :

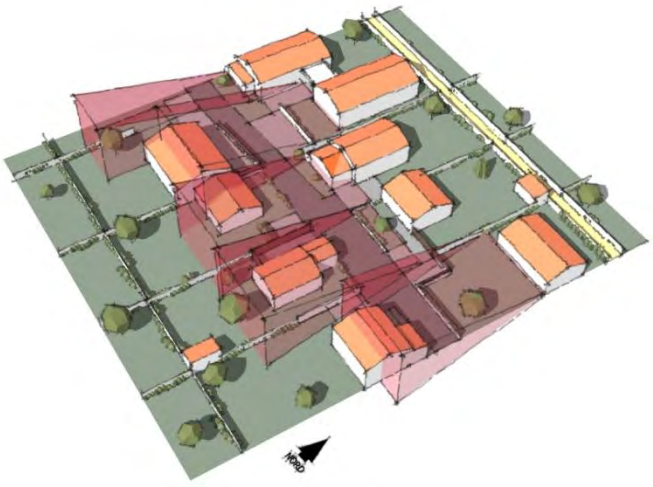
Dans l'ensemble du secteur UBb, l'extension des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-avant pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives / Règles générales :

L'implantation d'une construction nouvelle (construction principale ou annexe) ou l'extension d'une construction existante par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives doit permettre :

- d'assurer un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Illustration de la prise en compte des objectifs d'ensoleillement et d'intimité



Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques ou si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas le respect de la règle ci-après dans des conditions de sécurité satisfaisante, les constructions principales nouvelles doivent être implantées au moins sur une limite du terrain (limite avec une voie, limite avec une emprise publique ou limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle). En cas d'implantation partielle sur une limite du terrain, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.
Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite du terrain est de 2 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règle complémentaire spécifique au sous-secteur UBbf :

En outre, dans le sous-secteur UBbf, l'orientation du faîtage principal de la construction principale doit être perpendiculaire à la voie nord / sud desservant le terrain.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / Règles générales :

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

UB.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est précisé que pour les communes de Candes-St-Martin et Chinon, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi-H en matière de Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des SPR s'appliquent.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
Dans tous les cas de figure, le niveau du 1er plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

En outre dans le sous-secteur UBbz, la réalisation de sous-sol est strictement interdite.

3. Façades

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé), les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois ou tout matériau d'aspect similaire.

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale, les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne …) sont interdits.
Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les bardages métalliques sont autorisés pour les annexes isolées n'excédant pas 10 m² sous réserve d'être de teinte vert foncé, gris foncé ou noir.

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige…. Cependant, dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-avant, en cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

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

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

5. Toitures

5.1 Constructions à usage d'activité agricole, d'activité artisanale, d'équipements

La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat.
Dans le secteur UBc, les couvertures de teinte correspondant à celle des tuiles romanes et d'aspect mat sont également autorisées.

5.2 Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une limite séparative.

La pente de la toiture ne peut être inférieure à 15°.

Pour la couverture seuls sont autorisés les matériaux suivants :
- les ardoises de dimension 32x22 (la pose losangée est interdite) et les matériaux de teinte ardoise et d'aspect mat,
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m² seulement si la construction principale est déjà couverte par ce matériau,
- la tuile romane traditionnelle, seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau
- la bruyère ou la brande.

Dans le secteur UBc, la tuile romane est également autorisée.

5.3 Autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau, à une limite séparative ou à une autre construction.

La pente principale doit être de 40° minimum (sauf dans le cas de toiture-terrasse). Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Pour la couverture seuls sont autorisés (sauf dans le cas de toiture-terrasse) les matériaux suivants :
- l'ardoise de dimension 32x22 (la pose losangée est interdite),
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.
- la tuile romane traditionnelle, seulement dans les cas suivants, et en respectant dès lors une pente de toiture comprise entre 15° et 25° :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau

Dans le secteur UBc, la tuile romane est également autorisée. Dans ce cas, la pente de la toiture doit être comprise entre 15° et 25°.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) est autorisée tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation entièrement en toiture-terrasse, il est exigé un travail sur la différenciation des volumes, afin de ne pas aboutir à une construction monolithique. La différenciation des volumes devra se traduire à minima par une différence d'un demi-niveau. En outre, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Lucarnes :
Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local conformément aux exemples présentés ci-après.
La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.
Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage en largeur n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :
Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

Création d'un auvent pour accueillir des panneaux photovoltaïques ou d'une pergola pour des panneaux thermiques

Exemple de panneaux solaires et photovoltaïques mis en place sur un volume secondaire

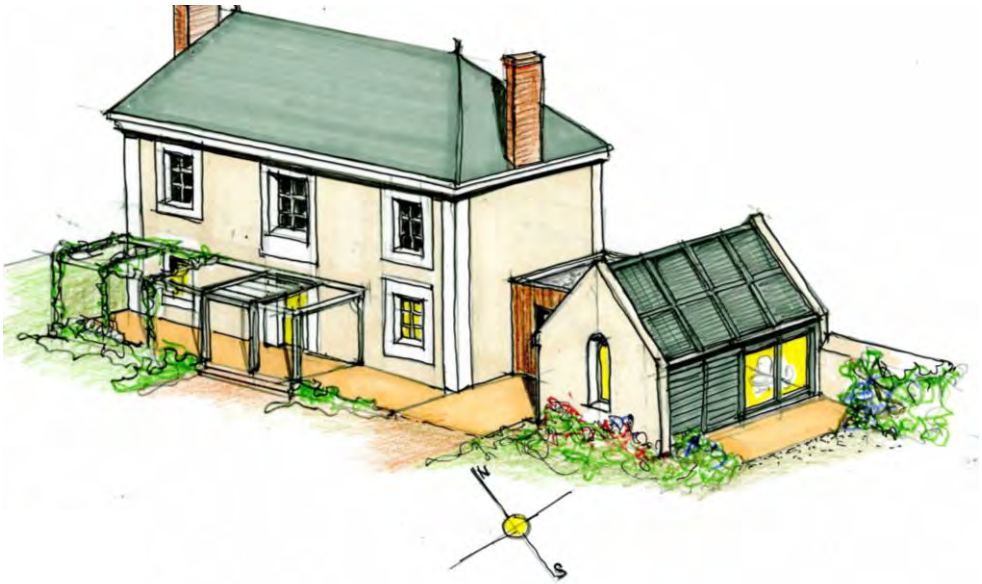


Illustration Bruno DUQUOC - PNR Loire Anjou Touraine

8. Vérandas et abris de piscine

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

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

9. Piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

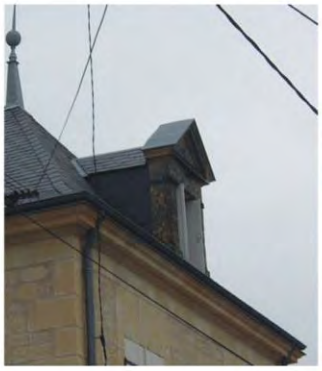
10. Performances énergétiques et environnementales

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

Lucarnes à 2 pans dites jacobine ou à chevalet

Lucarnes pendantes dites meunière ou à foin

Lucarnes fronton



UB.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

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

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

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; cette hauteur peut être portée à 2 m si le mur s'inscrit en continuité d'un bâtiment implanté à l'alignement ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Si une **clôture en limite séparative** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m ;
- de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1.20 m ;
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois à pose verticale, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement de la construction principale (sur une longueur maximale de 5 m), pour les murs, murs-bahut et assemblages de poteaux ou planches bois, afin de gérer l'intimité entre voisins (protection d'une terrasse, d'une piscine …).

Cependant, dans le cas d'une clôture en limite séparative édifiée en limite avec une zone A ou N, seuls le grillage et les lisses en bois sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1m.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface de terrain ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière

Pour les unités foncières bâties, 60% de la surface au-delà de 200 m² doivent rester perméables.

Exemple : pour un terrain de 500 m², la surface devant rester perméable est de 180 m² soit (500m² - 200 m²) x 60%

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

DESCRIPTION

La zone UC est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités commerciales ne concurrençant pas les commerces de détail de centre-ville, identifiant les sites du Blanc Carroi et des Lutinières (route de l'Ile-Bouchard) à Chinon.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au UC.1 ou soumises à des conditions particulières au UC.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

UC.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UC toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Hébergement
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Autres équipements recevant du public.
- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UC.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UC, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve de correspondre à l'extension d'un logement existant implanté dans la zone ou à la construction d'annexe(s) à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, sous réserve de respecter les seuils minimum suivants : 300 m² de surface de vente et 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

UC.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone UC, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser de plus de 20% la hauteur maximale du bâtiment le plus haut déjà implanté dans la zone

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Par rapport à la RD749, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement.

Par rapport aux autres voies, sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

UC.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour la ZAC du Blanc Carroi, les dispositions ci-après ne s'appliquent pas, l'identité architecturale de la ZAC devant être conservée (matériaux employés pour les façades et les toitures, teinte, format et disposition des enseignes …).

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, plutôt de forme rectangulaire, ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu).

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

4. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

5. Performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'une construction nouvelle d'une emprise au sol supérieure à 300 m², la toiture doit être conçue pour recevoir des panneaux photovoltaïques, avec a minima une production d'énergie photovoltaïque couvrant 10% du besoin en énergie généré par ladite construction.

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

UC.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est édifiée, elle doit présenter une simplicité d'aspect.

Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, grise ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres …

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ; il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 1000 m² de surface aménagée (espaces bâtis et non bâtis cumulés) ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

DESCRIPTION

La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative au niveau des agglomérations d'Avoine-Beaumont et Chinon, ainsi que des bourgs de Cinais, Lerné, Rivière, La Roche-Clermault, St-Benoît-la-Forêt et Savigny-en-Véron.

- Un secteur **UEve** a été créé, identifiant le site de l'unité de valorisation énergétique sur la commune de St-Benoît-la-Forêt.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent <u>cumulativement</u> :

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au UE.1 ou soumises à des conditions particulières au UE.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

UE.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans le secteur UEve toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception des :

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

Sont interdites dans le reste de la zone UE toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.

- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UE.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans la zone UE (hors secteur UEve), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve :
  - soit d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone,
  - soit de correspondre à l'extension d'un logement existant implanté dans la zone ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

UE.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

UE.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est précisé que pour les communes de Candes-St-Martin et Chinon, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi-H en matière de Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des SPR s'appliquent.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, plutôt de forme rectangulaire, ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun,

rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu).

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

4. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

5. Performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'une construction nouvelle d'une emprise au sol supérieure à 300 m², la toiture doit être conçue pour recevoir des panneaux photovoltaïques, avec a minima une production d'énergie photovoltaïque couvrant 10% du besoin en énergie généré par ladite construction.

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.UE6 - Traitement environnemental et paysagèr des espaces non-batis et abords des constructions.

UE.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est édifiée, elle doit présenter une simplicité d'aspect.

Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, grise ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres …

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ; il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 1000 m² de surface aménagée (espaces bâtis et non bâtis cumulés) ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

DESCRIPTION

La zone UG identifie l'aire d'accueil des gens du voyage existante à Savigny-en-Véron au sein du Parc d'Activités du Véron.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UG comprennent cumulativement :

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UG.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans la zone UG toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception des :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

UG.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet.

UG.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UG.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

UG.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, plutôt de forme rectangulaire, ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu).

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

4. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

5. Performances énergétiques et environnementales

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

UG.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est édifiée, elle doit présenter une simplicité d'aspect.

Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, grise ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres …

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

DESCRIPTION

La zone UM est une zone urbanisée en mutation à vocation mixte, stratégique en termes de confortement ou de structuration de centralités à l'échelle des agglomérations de Chinon (quartier la Gare / les Courances / P. Huet, secteur St-Lazare, secteur Avenue F. Mitterrand) et d'Avoine-Beaumont (portions du continuum urbain entre le Vélors et Belliparc en dehors de la zone UA du centre-bourg d'Avoine).

- Un secteur **UM1** a été créé, identifiant le quartier la Gare / les Courances / P. Huet à Chinon, afin d'y autoriser la sous-destination cinéma et de tenir compte de l'hétérogénéité des formes urbaines
- Un secteur **UM2** a été créé, identifiant 2 espaces au niveau de la digue St-Lazare pour lesquels la mixité fonctionnelle est moins étendue (pas de possibilité de création de nouveaux logements ni de nouveaux commerces)
- Un secteur **UMz** a été créé, identifiant sur l'agglomération d'Avoine-Beaumont les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdit.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UM comprennent <u>cumulativement</u> :

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

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au UM.1 ou soumises à des conditions particulières au UM.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

UM.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UM (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Commerce de gros.
- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Industrie, à l'exception des activités artisanales affiliées à l'industrie citées à l'article UM2.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UM, <u>à l'exception du secteur UM1</u>, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Cinéma.

Sont en outre interdites dans le secteur UM2 uniquement, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Hébergement.
- Artisanat et commerce de détail.
- Hébergement hôtelier et touristique.

UM.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans le secteur UM2 :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement.

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UM (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'activités artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve d'être compatible avec la proximité d'habitations.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone UM (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- **A Chinon, pour le site de St-Lazare,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-15 (secteur 1 de l'OAP) correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme mixte en façade sur la route de Saumur (commerces/services/bureaux en rez-de-chaussée ett logements pour le ou les étages) et une vocation résidentielle pour la partie arrière. Le programme de logements comprendra au minimum 44 logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux.
- **A Chinon, pour le site de St-Lazare,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-15 (secteur 5 de l'OAP) correspondent à une opération d'ensemble réalisée en 2 tranches (partie commerciale d'une part et partie résidentielle d'autre part), mettant en œuvre un programme mixte avec en façade sur la rue Cassin une vocation dominante commerciale pouvant être complétée par des activités de services ou de bureaux, et une vocation résidentielle pour la partie arrière. Le programme de logements comprendra au minimum 12 logements.
- **A Chinon, pour le site à l'angle de l'avenue Gambetta et de la rue A. Correch,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-17 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme mixte (activités tertiaires et logements). Le programme de logements comprendra au minimum 30 logements.
- **A Chinon, pour le site de La Rue du Marais,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-18 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme mixte (activités tertiaires et logements). Le programme de logements comprendra au minimum 12 logements locatifs sociaux.

UM.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UM.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone UM, la hauteur maximale des constructions nouvelles devra être en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone UM, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à conforter la forme urbaine existante sur la séquence de voie considérée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative latérale n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), l'implantation pourra se faire soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-avant, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction d'une hauteur minimale de 3 niveaux, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée.

En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

UM.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est précisé que pour les communes de Candes-St-Martin et Chinon, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi-H en matière de Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des SPR s'appliquent.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets ne**

remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés, sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
Dans tous les cas de figure, le niveau du 1er plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

En outre dans le secteur UMz, la réalisation de sous-sol est strictement interdite.

3. Façades

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé), les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois ou tout matériau d'aspect similaire.

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les bardages métalliques sont autorisés pour les annexes isolées n'excédant pas 10 m² sous réseve d'être de teinte vert foncé, gris foncé ou noir.

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige…). Cependant, dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-avant, en cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

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

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par

agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

5. Toitures

5.1 Constructions à usage d'activité artisanale/commerciale/d'entrepôt, d'équipements

La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat.

5.2 Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une limite séparative.

La pente de la toiture ne peut être inférieure à 15°.

Pour la couverture seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite) et les matériaux de teinte ardoise et d'aspect mat,
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m² seulement si la construction principale est déjà couverte par ce matériau,
- la bruyère ou la brande.

5.3 Autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau, à une limite séparative ou à une autre construction.

La pente principale doit être de 40° minimum (sauf dans le cas de toiture-terrasse). Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Pour la couverture seuls sont autorisés (sauf dans le cas de toiture-terrasse) les matériaux suivants :

- l'ardoise de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite),
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) est autorisée tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation entièrement en toiture-terrasse, il est exigé un travail sur la différenciation des volumes, afin de ne pas aboutir à une construction monolithique. La différenciation des volumes devra se traduire à minima par une différence d'un demi-niveau. En outre, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local conformément aux exemples présentés ci-après.

La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.

Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage en largeur n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

8. Vérandas et abris de piscine

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

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

9. Piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

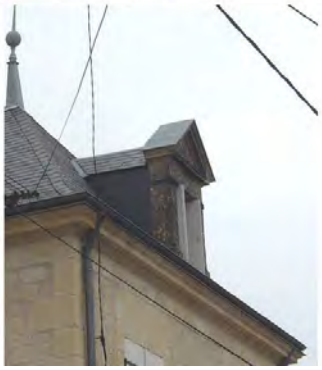
10. Performances énergétiques et environnementales

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

Lucarnes à 2 pans dites jacobine ou à chevalet

Lucarnes pendantes dites meunière ou à foin

Lucarnes fronton



1. Clôtures

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

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

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; cette hauteur peut être portée à 2 m si le mur s'inscrit en continuité d'un bâtiment implanté à l'alignement ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Si une **clôture en limite séparative** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m ;
- de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1.20 m ;
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois à pose verticale, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement de la construction principale (sur une longueur maximale de 5 m), pour les murs, murs-bahut et assemblages de poteaux ou planches bois, afin de gérer l'intimité entre voisins (protection d'une terrasse, d'une piscine …).

Cependant, dans le cas d'une clôture en limite séparative édifiée en limite avec une zone A ou N, seuls le grillage et les lisses en bois sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1m.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface de terrain ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UNRJ

DESCRIPTION

La zone Unrj est une zone urbanisée identifiant le site du Centre Nucléaire de Production d'Electricité d'Avoine.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone Unrj comprennent cumulativement :

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UNRJ.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans la zone Unrj toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception des :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'un Centre Nucléaire de Production d'Electricité, qu'ils soient à caractère industriel, d'entrepôt, de bureau, de logement de gardiennage ….
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

UNRJ.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet.

UNRJ.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UNRJ.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

UNRJ.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet.

UNRJ.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

DESCRIPTION

La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante artisanale, industrielle et d'entrepôt, correspondant aux autres parcs d'activités présents sur le territoire (par rapport au UYm), ainsi qu'à certains sites d'activités isolés.

- Un secteur **UYg** a été créé, identifiant 2 sites d'activités non occupés à ce jour sur les communes de Candes-St-Martin et Thizay pour lesquels il est nécessaire de conserver une certaine souplesse d'utilisation entre activité artisanale et activité agricole
- Un secteur **UYx** a été créé sur la ZA du Véron pour autoriser des constructions de plus grande hauteur

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UY comprennent <u>cumulativement</u> :

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au UY.1 ou soumises à des conditions particulières au UY.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

UY.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UY (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Hébergement.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Autres équipements recevant du public.
- Exploitation forestière.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UY.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UY (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve :
  - soit d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités,
  - soit de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place ou à une démolition/reconstruction d'une activité de restauration existante.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être en lien avec une activité artisanale ou industrielle existante déjà implantée sur place (ex. : show-room) ou de correspondre à une activité de services aux entreprises ne pouvant trouver place dans un tissu urbain ancien de centre-ville ou centre-bourg compte tenu de l'emprise nécessaire (ex : location de véhicules et de matériel professionnel …).
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole utilisant un réseau de chaleur (bâtiments d'activités, serres, abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation …), sous réserve que les serres soient dotées d'un dispositif pemettant de laisser pénétrer les eaux de crue.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de bureau, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les dépôts sous réserve d'être liés à une activité autorisée dans la zone (ex. : entreprise de récupération de matériaux …).

Sont en outre autorisées sous conditions particulières, uniquement dans le secteur UYg :

- Les changements de destination d'un bâtiment existant, et son extension, pour une vocation d'exploitation agricole.

UY.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UY.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans le secteur UYx, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 22 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UYg, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser de plus de 20% la hauteur maximale du bâtiment le plus haut déjà implanté dans le secteur.

Dans le reste de la zone UY, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 14 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Ponctuellement une hauteur supérieure pourra être autorisée pour un élément technique (cheminée …).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Par rapport à la RD749, sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement.

Par rapport à la RD751e et à la RD759, sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement.

Au niveau du rond-point de Brégeolles, situé au carrefour des RD751e et 759, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 60 mètres de l'axe du rond-point.

Par rapport aux autres voies, sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

UY.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est précisé que pour les communes de Candes-St-Martin et Chinon, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi-H en matière de Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des SPR s'appliquent.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, plutôt de forme rectangulaire, ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

4. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

5. Performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'une construction nouvelle d'une emprise au sol supérieure à 300 m², la toiture doit être conçue pour recevoir des panneaux photovoltaïques, avec a minima une production d'énergie photovoltaïque couvrant 10% du besoin en énergie généré par ladite construction.

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

UY.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est édifiée, elle doit présenter une simplicité d'aspect.

Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, grise ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres …

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ; il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 1000 m² de surface aménagée (espaces bâtis et non bâtis cumulés) ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UYM

DESCRIPTION

La zone UYm est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques assez mixte, correspondant aux parcs d'activités de La Plaine des Vaux à Chinon et de Belliparc à Avoine / Beaumont-en-Véron.

- Un secteur **UYm1** a été créé, identifiant le parc d'activités de la Plaine des Vaux à Chinon, afin d'y autoriser sous certaines conditions les commerces
- Un secteur **UYm2** a été créé, identifiant le secteur du Belliparc sur l'agglomération d'Avoine / Beaumont-en-Véron qui s'inscrit, tant spatialement qu'en termes de nature des activités économiques qui y sont implantées, entre le centre-ville d'Avoine et le Parc d'Activités à dominante industrielle du Véron, sa vocation mixte (notamment tertiaire) y est donc très affirmée

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UYm comprennent <u>cumulativement</u> :

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

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au UYm.1 ou soumises à des conditions particulières au UYm.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

UYM.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UYm (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Hébergement.
- Cinéma.
- Salles d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Autres équipements recevant du public.
- Exploitation forestière.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont en outre interdites, uniquement dans le secteur UYm1, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation agricole.

Sont en outre interdites, uniquement dans le secteur UYm2, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.

UYM.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UYm (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve :
  - soit d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités,
  - soit de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être en lien avec une activité artisanale ou industrielle existante déjà implantée sur place (ex. : show-room) ou de correspondre à une activité de services aux entreprises ne pouvant trouver place dans un tissu urbain ancien de centre-ville ou centre-bourg compte tenu de l'emprise nécessaire (ex : location de véhicules et de matériel professionnel …).
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à de l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).

Sont en outre autorisées sous conditions particulières, uniquement dans le secteur UYm1 :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place ou de correspondre à une implantation nouvelle disposant d'une surface de vente supérieure à 300 m² et d'une surface de plancher supérieure à 400 m².
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place ou à une démolition/reconstruction d'une activité de restauration existante.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de bureau, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les dépôts sous réserve d'être liés à une activité autorisée dans la zone (ex. : entreprise de récupération de matériaux …).

Sont en outre autorisées sous conditions particulières, uniquement dans le secteur UYm2 :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place ou de correspondre à une implantation nouvelle disposant d'une surface de vente supérieure à 200 m² et d'une surface de plancher supérieure à 300 m².
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole utilisant un réseau de chaleur (bâtiments d'activités, serres, abris nécessaires

aux installations de pompage pour l'irrigation …), sous réserve que les serres soient dotées d'un dispositif pemettant de laisser pénétrer les eaux de crue.

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des activités artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve qu'ils se traduisent par l'accueil d'une clientèle (ex. : show-room).

UYm.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UYm.4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone UYm, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser de plus de 20% la hauteur maximale du bâtiment le plus haut déjà implanté dans la zone.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Par rapport à la RD749 et la RD751, sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement.

Par rapport aux autres voies, sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

UYm.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est précisé que pour les communes de Candes-St-Martin et Chinon, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi-H en matière de Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des SPR s'appliquent.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, plutôt de forme rectangulaire, ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

4. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

5. Performances énergétiques et environnementales

100

Dans le cas d'une construction nouvelle d'une emprise au sol supérieure à 300 m², la toiture doit être conçue pour recevoir des panneaux photovoltaïques, avec a minima une production d'énergie photovoltaïque couvrant 10% du besoin en énergie généré par ladite construction.

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

UYM.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est édifiée, elle doit présenter une simplicité d'aspect.

Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, grise ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres …

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ; il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 1000 m² de surface aménagée (espaces bâtis et non bâtis cumulés) ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC

DESCRIPTION

La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- La zone **1AUc** à vocation mixte(activités commerciales, de services, de restauration, artisanales) a été créée,
- Un secteur **1AUcm** à vocation mixte moins affirmée a été créé, identifiant des terrains à l'entrée nord de Chinon en venant de Tours au niveau du Bois Carré, qui se différencie du secteur 1AUc car il a plus un statut de site périphérique.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc comprennent cumulativement :

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

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au 1AUc.1 ou soumises à des conditions particulières au 1AUc.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

1AUC.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUc toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Logement.
- Hébergement.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Autres équipements recevant du public.
- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.

- Industrie, à l'exception des activités artisanales affiliées à l'industrie citées à l'article 1AUc2.
- Entrepôt.
- Bureau.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont en outre également interdites dans le secteur 1AUcm uniquement toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Restauration.

1AUc.2 - Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone 1AUc, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

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

Sont en outre autorisées sous conditions particulières, uniquement dans le secteur 1AUcm :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, sous réserve de respecter les seuils minimum suivants : 300 m² de surface de vente et 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être en lien avec une activité artisanale ou industrielle existante déjà implantée sur place (ex. : show-room) ou de correspondre à une activité de services aux entreprises ne pouvant trouver place dans un tissu urbain ancien de centre-ville ou centre-bourg compte tenu de l'emprise nécessaire (ex : location de véhicules et de matériel professionnel …).
- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'activités artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve d'être compatible avec la vocation commerciale dominante de la zone.

1AUc.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUc.4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone 1AUc, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 9 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Ponctuellement une hauteur supérieure pourra être autorisée pour un élément technique (cheminée …).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Pour le secteur 1AUcm du Bois Carré, par rapport à la RD751 les constructions doivent respecter un recul minimal de 15 m de l'alignement de la voie.

Pour la zone 1AUc de St-Lazare, par rapport à l'impasse des Varennes, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.

Dans l'ensemble de la zone, par rapport aux autres voies, sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

1AUC.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, plutôt de forme rectangulaire, ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

4. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

5. Performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'une construction nouvelle d'une emprise au sol supérieure à 300 m², la toiture doit être conçue pour recevoir des panneaux photovoltaïques, avec a minima une production d'énergie photovoltaïque couvrant 10% du besoin en énergie généré par ladite construction.

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

1AUc.6 - Traitement environnemental et paysagèr des espaces non-batis et abords des constructions

1. Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est édifiée, elle doit présenter une simplicité d'aspect.

Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, grise ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres …

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ; il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 1000 m² de surface aménagée (espaces bâtis et non bâtis cumulés) ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

DESCRIPTION

La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- La zone **1AUh** à vocation dominante d'habitat a été créée identifiant les sites de La Basse Gautraye à Anché, La Tranchée à Avoine, Les Saules et Les Roches à Beaumont-en-Véron, Le Bourg à Candes-St-Martin, Le Pavé Neuf, La Tuilerie, Rue du Petit Bouqueteau, Clos Beauchêne, Les Boisses nord et sud, Le Carroi de Huismes, Le Bois Carré, Les Ganaudières à Chinon, Les Pelouses, Les Moulins et Les Vaux à Chouzé-sur-Loire, Le Verger à Cinais, Les Berthaisières à Cravant-les-Coteaux, Le Bourg / Cumelle à St-Germain-sur-Vienne, Le Laré à Huismes, Le Bas-Pays à La Roche-Clermault, Les Friches à Rivière, Les Petites Landes à St-Benoît-la-Forêt, L'Ouche Richot et La Halbardière à Savigny-en-Véron, La Pièce du Vigneau à Seuilly, Les Chilleveaux à Thizay
- Un secteur **1AUhm** autorisant une vocation mixte habitat / activités / services / équipements a été créé pour l'ancienne friche commerciale aux Groussins
- Un secteur **1AUhg** destiné à la sédentarisation des gens du voyage sur le site des Petites Pussinières à Chinon

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUh comprennent <u>cumulativement</u> :

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

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au 1AUh.1 ou soumises à des conditions particulières au 1AUh.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

1AUH.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans le secteur 1AUhg, toutes les constructions, installations et aménagements qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUh2.

Sont interdites dans le reste de la zone 1AUh (autres secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Commerce de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.

- Industrie et artisanat affilié.
- Entrepôt.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Installations classées pour la protection de l'environnement.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont également interdites dans le reste de la zone 1AUh <u>à l'exception du secteur 1AUhm</u>, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Autres équipements sportifs recevant du public.
- Bureaux.

1AUH.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris) :

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

Sont admis en outre dans le secteur 1AUhg uniquement les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, suivants :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage (terrain familial).
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le stationnement de caravanes.

Sont en outre admis dans le reste de la zone 1AUh (autres secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, qui ne sont pas listées à l'article 1AUh1 et sous réserve du respect des conditions suivantes :

- **de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues,** sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité,
- **de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),**
- **à Anché, pour le site de La Basse Gautraye,** que les terrains concernés par l'OAP-AN-1 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 26 logements ;
- **à Avoine, pour le site de La Tranchée,** que les terrains concernés par l'OAP-AV-2 correspondent à une opération réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 24 logements ; dont 30% de logements locatifs sociaux ;

- **à Beaumont-en-Véron, pour le site des Saules,** que les terrains concernés par l'OAP-BV-1 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 17 logements ; dont 20% de logements locatifs sociaux ;
- **à Beaumont-en-Véron, pour le site des Roches,** que les terrains concernés par l'OAP-BV-2 correspondent à une opération réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 25 logements ; dont 20% de logements locatifs sociaux ;
- **à Candes-St-Martin, pour le site de la Rue du Panorama,** que les terrains concernés par l'OAP-CM-1 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 10 logements ;
- **à Chinon, pour le site du Pavé Neuf,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-1 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 36 logements ;
- **à Chinon, pour le site de La Tuilerie,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-4 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 20 logements ;
- **à Chinon, pour le site de la Rue du Petite Bouqueteau,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-5 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 15 logements ; dont 30% de logements locatifs sociaux ;
- **à Chinon, pour le site du Clos Beauchêne,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-7 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 16 logements ; dont 50% de logements locatifs sociaux ;
- **à Chinon, pour le site Les Boisses nord,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-8 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 11 logements ;
- **à Chinon, pour le site Les Boisses sud,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-9 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 16 logements ;
- **à Chinon, pour le site du Carroi de Huismes,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-10 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 39 logements ; dont 30% de logements locatifs sociaux ;

- **à Chinon, pour le site du Bois Carré,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-12 (secteur 1 de l'OAP) correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'unseul tenant mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 55 logements sous forme de résidence pour personnes âgées ;
- **à Chinon, pour le site de la Rue Paul Huet,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-13 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'unseul tenant mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 13 logements ;
- **à Chinon, pour le site des Cathelinettes,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-14 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'unseul tenant mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 9 logements;
- **à Chinon, pour le site des Ganaudières,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-16 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 42 logements ; dont 30% de logements locatifs sociaux ;
- **à Chinon, pour le site de l'avenue F. Mitterrand,** que les terrains concernés par l'OAP-CHI-19 correspondent à une opération pouvant se réaliser en 2 tranches distinctes entre le secteur au sud et celui au nord de l'avenue F. Mitterrand, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 58 logements (sous réserve de la précision apportée à l'OAP concernant le terrain d'assiette effectivement dédié à l'habitat) ; dont 40% de logements locatifs sociaux ;
- **à Chouzé-sur-Loire, pour le site des Pelouses,** que les terrains concernés par l'OAP-CHO-1 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 17 logements ; dont 40% de logements locatifs sociaux ;
- **à Chouzé-sur-Loire, pour le site des Moulins,** que les terrains concernés par l'OAP-CHO-2 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 16 logements ; dont 30% de logements locatifs sociaux ;
- **à Chouzé-sur-Loire, pour le site des Vaux,** que les terrains concernés par l'OAP-CHO-3 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 22 logements ;
- **à Cinais, pour le site du Verger,** que les terrains concernés par l'OAP-CI-1 correspondent à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 24 logements ;

- **à Cravant-les-Coteaux, pour le site des Berthaisières,** que les terrains concernés par l'OAP-CR-1 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 16 logements ;
- **à Huismes, pour le site du Laré,** que les terrains concernés par l'OAP-HU-1 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 8 logements ;
- **à La Roche-Clermault, pour le site du Bas Pays,** que les terrains concernés par l'OAP-RC-1 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 15 logements ;
- **à Rivière, pour le site des Friches,** que les terrains concernés par l'OAP-RI-1 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 10 logements ;
- **à St-Benoît-la-Forêt, pour le site des Petites Landes,** que les terrains concernés par l'OAP-BF-3 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 22 logements ;
- **à St-Germain-sur-Vienne, pour le site Le Bourg / Cumelle,** que les terrains concernés par l'OAP-GV-1 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 5 logements ;
- **à Savigny-en-Véron, pour le site de l'Ouche Richot,** que les terrains concernés par l'OAP-SA-1 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 14 logements ; dont 30% de logements locatifs sociaux ;
- **à Savigny-en-Véron, pour le site de La Halbardière,** que les terrains concernés par l'OAP-SA-4 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 20 logements ; dont 30% de logements locatifs sociaux ;
- **à Seuilly, pour le site de La Pièce du Vigneau,** que les terrains concernés par l'OAP-SE-1 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 13 logements ;
- **à Thizay, pour le site des Chilleveaux,** que les terrains concernés par l'OAP-TH-1 correspondent à une opération à réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 14 logements ;

1AUH.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUH.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans les secteurs 1AUhm, 1AUh/OAP-CHI-13 et 1AUh-OAP-AV-2, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 9 m.

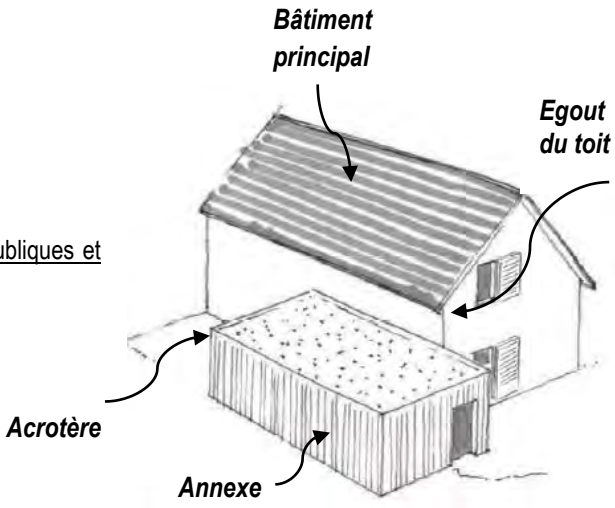
Dans le reste de la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 m.

Dans l'ensemble de la zone 1AUh :

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

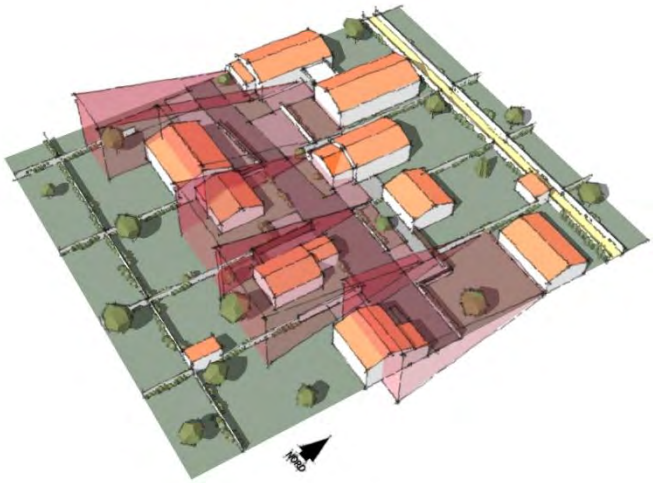


Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives / Règles générales :

L'implantation d'une construction nouvelle (construction principale ou annexe) ou l'extension d'une construction existante par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives doit permettre :

- d'assurer un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Illustration de la prise en compte des objectifs d'ensoleillement et d'intimité



110

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques ou si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas le respect de la règle ci-après dans des conditions de sécurité satisfaisante, les constructions principales nouvelles doivent être implantées au moins sur une limite du terrain (limite avec une voie, limite avec une emprise publique ou limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle). En cas d'implantation partielle sur une limite du terrain, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.
Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite du terrain est de 2 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / Règles générales :

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

1AUH.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est précisé que pour les communes de Candes-St-Martin et Chinon, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi-H en matière de Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des SPR s'appliquent.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est également rappelé que dans cette zone en application de l'article L 111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L 111-16 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application des articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme, ni dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil communautaire, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines (cf. page 10 du présent Règlement écrit).

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
Dans tous les cas de figure, le niveau du 1er plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Façades

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé), les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois ou tout matériau d'aspect similaire.

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale, les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne …) sont interdits.
Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les bardages métalliques sont autorisés pour les annexes isolées n'excédant pas 10 m² sous réseve d'être de teinte vert foncé, gris foncé ou noir.

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige…).

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

5. Toitures

5.1 Constructions à usage d'équipements

La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat.

5.2 Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une limite séparative.

La pente de la toiture ne peut être inférieure à 15°.

Pour la couverture seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite) et les matériaux de teinte ardoise et d'aspect mat,
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m² seulement si la construction principale est déjà couverte par ce matériau,
- la bruyère ou la brande.

5.3 Autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau, à une limite séparative ou à une autre construction.

La pente principale doit être de 40° minimum (sauf dans le cas de toiture-terrasse). Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Pour la couverture seuls sont autorisés (sauf dans le cas de toiture-terrasse) les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite),
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.

Dans les secteurs 1AUh Le Bourg à Candes-St-Martin, Les Pelouses et Rue Menier à Chouzé-sur-Loire, Le Verger à Cinais, Les Berthaisières à Cravant-les-Coteaux, Le Bourg / Cumelle à St-Germain-sur-Vienne, Le Laré à Huismes, Le Bas-Pays à La Roche-Clermault, La Pièce du Vigneau à Seuilly, Les Chilleveaux à Thizay :
Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) n'est autorisée que dans le cas d'un volume secondaire, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

Dans le reste de la zone 1AUh, une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) est autorisée tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation entièrement en toiture-terrasse, il est exigé un travail sur la différenciation des volumes, afin de ne pas aboutir à une construction monolithique. La différenciation des volumes devra se traduire à minima par une différence d'un demi-niveau. En outre, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Lucarnes :
Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local conformément aux exemples présentés ci-après.

La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.

Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage en largeur n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :
Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

8. Vérandas et abris de piscine

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

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dan le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

9. Piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

10. Performances énergétiques et environnementales

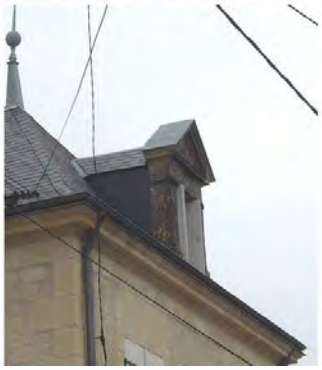
La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

Exemples de lucarnes

Lucarnes à 2 pans dites jacobine ou à chevalet

Lucarnes pendantes dites meunière ou à foin

Lucarnes fronton



114

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

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

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; cette hauteur peut être portée à 2 m si le mur s'inscrit en continuité d'un bâtiment implanté à l'alignement ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Si une **clôture en limite séparative** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m ;
- de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1.20 m ;
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois à pose verticale, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement de la construction principale (sur une longueur maximale de 5 m), pour les murs, murs-bahut et assemblages de poteaux ou planches bois, afin de gérer l'intimité entre voisins (protection d'une terrasse, d'une piscine …).

Cependant, dans le cas d'une clôture en limite séparative édifiée en limite avec une zone A ou N, seuls le grillage et les lisses en bois sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1m.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface de terrain ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière

Pour les unités foncières bâties, 60% de la surface au-delà de 200 m² doivent rester perméables.

Exemple : pour un terrain de 500 m², la surface devant rester perméable est de 180 m² soit (500m² - 200 m²) x 60%

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY

DESCRIPTION

La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- La zone **1AUy** à vocation dominante d'activités économiques correspondant aux extensions du Parc d'Activités du Véron et de la ZA de La Pièces de Marais à La Roche-Clermault et à la création d'un site d'activités sur le secteur du Puy à Cravant les -Coteaux permettant de développer une zone d'activités hors zone inondable répondant aux besoins du secteur viticole de Cravant / Panzoult
- Un-secteur **1AUyx** a été identifié dans la ZA du Véron pour autoriser des constructions de plus grande hauteur

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUy comprennent <u>cumulativement</u> :

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

En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées dans un lien de compatibilité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions, les usages et affectations des sols, lesnatures d'activité qui ne sont pas expressément interdites au 1AUy.1 ou soumises à des conditions particulières au 1AUy.2 sont autorisées. Pour disposer de la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées se reporter à l'annexe 2 du présent Règlement écrit.

1AUY.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUy (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Hébergement.
- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Autres équipements recevant du public.
- Exploitation forestière.
- Bureau.
- Centre de congrès et d'exposition.

- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUY.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone 1AUy (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements, qui ne sont pas interdits à l'article 1AUy1,sont autorisés sous réserve :

- **de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues,** sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité,
- **de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),**

En outre, sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone 1AUy (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après,

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être en lien avec une activité artisanale ou industrielle existante déjà implantée sur place (ex. : show-room) ou de correspondre à une activité de services aux entreprises ne pouvant trouver place dans un tissu urbain ancien de centre-ville ou centre-bourg compte tenu de l'emprise nécessaire (ex : location de véhicules et de matériel professionnel …).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole pouvant utiliser un réseau de chaleur (bâtiments d'activités, serres, abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation …), sous réserve que les serres soient dotées d'un dispositif pemettant de laisser pénétrer les eaux de crue.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les dépôts sous réserve d'être liés à une activité autorisée dans la zone (ex. : entreprise de récupération de matériaux …).

1AUY.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUY.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans le secteur 1AUyx, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 22 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le reste de la zone 1AUyY, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 14 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Ponctuellement une hauteur supérieure pourra être autorisée pour un élément technique (cheminée …).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Par rapport à la RD8, sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement.

Par rapport aux autres voies, sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

1AUY.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, plutôt de forme rectangulaire, ainsi que les réaménagements et extensions de bâtiments existants devront présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain en jouant sur un travail de compensation des déblais/remblais.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings…).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques de type bacs aciers seront d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier, sous réserve d'un parti architectural justifié.

4. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

5. Performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'une construction nouvelle d'une emprise au sol supérieure à 300 m², la toiture doit être conçue pour recevoir des panneaux photovoltaïques, avec a minima une production d'énergie photovoltaïque couvrant 10% du besoin en énergie généré par ladite construction.

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

1AUY.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est édifiée, elle doit présenter une simplicité d'aspect.

Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, grise ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées :

- lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative,
- lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques,
- lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres …

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ; il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 1000 m² de surface aménagée (espaces bâtis et non bâtis cumulés) ;

120

- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

DESCRIPTION

La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- Un secteur **2AUc** à vocation mixte (activités commerciales et artisanales) a été créé, identifiant le site des Closeaux à l'entrée nord de Chinon
- Un secteur **2AUh** à vocation dominante d'habitat a été créé identifiant les sites de La Cassoterie à Avoine, La Croix Bazouille et Le Martinet à Beaumont-en-Véron, Les Justices et Les Closeaux à Chinon, Rue Menier à Chouzé-sur-Loire, La Croix Blanche à Cinais, La Rende et La Bouzinière à Huismes, Le Gouffre à Rivière, Rue des Louzais et Les Fromentaux à Savigny-en-Véron, La Pièce du Vigneau à Seuilly
- Un secteur **2AUhg** destiné à la sédentarisation des gens du voyage sur le site des Petites Pussinières à Chinon
- Un secteur **2AUnrj** destiné au confortement du site du CNPE

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU comprennent <u>cumulativement</u> :

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

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

2AU.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2AU-2**.**

2AU.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone 2AU et les secteurs créés que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ou du secteur :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales …).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve de correspondre à l'extension d'un logement existant implanté dans la zone ou à la construction d'annexe à ce logement.

2AU.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AU.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

L'extension d'un logement existant est autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Implantation / Règles générales :

L'extension d'un logement existant ou la construction d'une annexe à ce logement ne doivent pas par leur implantation compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ou du secteur.

2AU.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
Dans tous les cas de figure, le niveau du 1er plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Façades

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé), les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois ou tout matériau d'aspect similaire.

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En outre, les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments à usage d'équipements sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu),

ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les bardages métalliques sont autorisés pour les annexes isolées n'excédant pas 10 m² sous réseve d'être de teinte vert foncé, gris foncé ou noir.

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige…). Cependant, dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-avant, en cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

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

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

5. Toitures

5.1 Constructions à usage d'équipements

La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat.

5.2 Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une limite séparative.

La pente de la toiture ne peut être inférieure à 15°.

Pour la couverture seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite) et les matériaux de teinte ardoise et d'aspect mat,
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m² seulement si la construction principale est déjà couverte par ce matériau,
- la bruyère ou la brande.

5.3 Autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau, à une limite séparative ou à une autre construction.

La pente principale doit être de 40° minimum (sauf dans le cas de toiture-terrasse). Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Pour la couverture seuls sont autorisés (sauf dans le cas de toiture-terrasse) les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite),
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) est autorisée tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Lucarnes :
Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local conformément aux exemples présentés ci-après.
La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.
Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage en largeur n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :
Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

8. Vérandas et abris de piscine

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

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dan le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

9. Piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

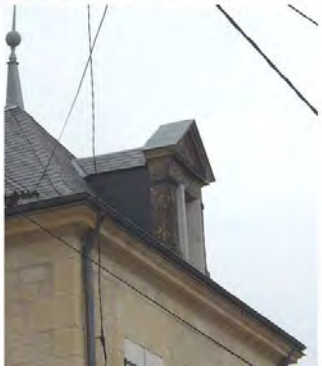
10. Performances énergétiques et environnementales

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

Lucarnes à 2 pans dites jacobine ou à chevalet

Lucarnes pendantes dites meunière ou à foin

Lucarnes fronton



1. Clôtures

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

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

Si une **clôture sur voie ou emprise publique** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; cette hauteur peut être portée à 2 m si le mur s'inscrit en continuité d'un bâtiment implanté à l'alignement ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Si une **clôture en limite séparative** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60 m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;

- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0.20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m ;
- de lisses en bois d'une hauteur maximale d'1.20 m ;
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois à pose verticale, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1.60 m.

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement de la construction principale (sur une longueur maximale de 5 m), pour les murs, murs-bahut et assemblages de poteaux ou planches bois, afin de gérer l'intimité entre voisins (protection d'une terrasse, d'une piscine …).

Cependant, dans le cas d'une clôture en limite séparative édifiée en limite avec une zone A ou N, seuls le grillage et les lisses en bois sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés, sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ; le nombre de percements est limité en nombre et en largeur à un portail de 3,50 m et un portillon d'1m.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface de terrain ;

- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

DESCRIPTION

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au sein de la zone A ont été délimités des sous-zonages, mais aussi comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Ae** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (station de traitement des eaux usées ou d'eau potable, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière …).
- Un secteur **Aéq** (STECAL) a été créé, identifiant les sites, existants, accueillant des activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débourrage …).
- Un sous-secteur **Aéq1** (STECAL) a été créé, identifiant un site en projet, accueillant des activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débourrage …).
- Un secteur **Ah** (STECAL) a été créé, identifiant des hameaux à dominante de bâti ancien et souvent à vocation mixte (habitat, activité agricole, autres activités économiques), pour lesquels une recherche d'optimisation du bâti existant prévaut, tout en ouvrant la possibilité sous certaines conditions aux habitats atypiques et alternatifs à vocation d'habitat permanent ou d'habitat de loisirs.
- Un secteur **As** a été créé, identifiant un espace réservé aux activités horticoles et maraîchères utilisant le réseau de chaleur du CNPE.
- Un secteur **At** (STECAL) a été créé, identifiant un site de développement d'hébergement et d'activité touristique à partir d'un ensemble bâti existant à St-Benoît-la-Forêt.
- Un secteur **Av** a été créé, identifiant les terroirs viticoles à protéger.
- Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

A.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article A-2, et notamment les stationnements de caravanes et de mobil-homes.

A.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris) :

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

1. ne sont admis, dans l'ensemble de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris) que :

- L'extension mesurée en construction neuve des constructions à usage d'habitation existantes régulièrement autorisées (cela intégrant les habitations des exploitants agricoles), sous réserve :
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi-H, avec un seuil minimum de 30 m² d'extension d'emprise au sol par habitation existante ;
  - qu'elle ne conduise pas à créer d'habitation supplémentaire.
- L'extension d'une habitation existante par changement d'affectation d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement d'affectation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire.
- La surélévation d'une construction à usage d'habitation existante régulièrement autorisée, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation, ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire et dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article A-4.
- L'extension mesurée des caves troglodytes demeurantes (vocation habitat existante) par adjonction de nouveaux bâtiments en façade à condition de respecter les quatre critères suivants :
  - qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une mise en valeur de la façade de la cave,
  - que l'emprise au sol totale de l'extension n'excède pas 50 m²,
  - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
  - qu'elle ne conduise pas à créer d'habitation supplémentaire.

- La construction d'annexes non accolées aux habitations (garage, abris de jardin…), l'habitation pouvant être implantée dans une autre zone, sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de ne pas excéder 30 m² cumulés d'emprise au sol d'annexes nouvelles à compter de la date d'approbation du PLUi-H ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation au point le plus proche (sauf dans le secteur Ah, au sein duquel il n'est pas imposé de distance maximale par rapport à l'habitation).
- La construction de piscines et dont leur local technique d'une emprise au sol maximale de 10 m², sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation au point le plus proche (sauf dans le secteur Ah, au sein duquel il n'est pas imposé de distance maximale par rapport à l'habitation).
- Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi-H contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme, gîtes), sous réserve :
  - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, …) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales.

- La restauration d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne, moulin, pigeonnier, lavoir, fours, séchoirs à tabac …) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que leur changement de destination pour un usage culturel ou touristique (hébergement ou activité), sous réserve qu'ils respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et ne comportent pas d'extension.
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.
- Les abris pour animaux, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé.

2. Sont admis, dans la zone A <u>hors secteurs et sous-secteurs</u>, les éléments listés au 1., ainsi que :

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

  ** Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.*

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions suivantes liées à la diversification des activités agricoles, entendue comme un prolongement de l'acte de production ou qui constitue l'accessoire de l'activité agricole :
  - les activités d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, meublé de tourisme) en réemploi du bâti existant avec ou sans changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets ;
  - les campings à la ferme et les hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses, containers …), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et que les matériaux employés facilitent leur insertion dans un environnement agricole et/ou naturel (bois, toiles …) ;
  - les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos …) et les piscines, liés à ces activités sont autorisés en construction neuve ;
  - les activités de restauration, d'accueil de groupes … (table d'hôtes, ferme auberge, salle de dégustation, salle d'accueil de groupes …) soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que le projet soit implanté à proximité de l'exploitation ;
  - l'activité de vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité de l'exploitation ;
  - les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone (ex. : éoliennes, unités de méthanisation dans le respect de l'article L311-1 du Code rural et de la pêche, trackers photovoltaïques …).
- Le logement de l'exploitant agricole sous réserve :
  - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
  - qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au bâtiment le plus proche constitutif du site d'activités, ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place.
    Le choix d'implantation au sein de ce rayon de 100 mètres doit tenir compte des besoins de l'exploitation, des contraintes techniques (ex. : ligne à haute tension, zone humide …) ou foncières, mais aussi d'un objectif d'intégration paysagère (ex. : implantation en appui sur un boisement ou sur une haie existante, implantation dans un repli de terrain, implantation du même côté de la voie que les bâtiments d'exploitation, implantation à proximité immédiate d'une habitation existante …).
    Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres sera exceptionnellement autorisée sous réserve de s'inscrire en continuité immédiate d'un hameau ou d'un écart bâti existant.

3. Sont admis, dans le secteur Ae, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (ex. : site de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière, …).

4. Sont admis, dans le secteur Aéq, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débourrage …), sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol des bâtiments existants régulièrement autorisés n'excède pas 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants dans le secteur Aéq concerné.

5. Sont admis, dans le sous-secteur Aéq1, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débourrage …), dans la limite de 3000 m² d'emprise au sol.

***6.* Sont admis, dans le secteur Ah, les éléments listés au 1., ainsi que :**

- Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi-H contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme, gîtes), sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, …) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s).
- Le changement de destination à usage d'activité artisanale ou de bureau, des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations ;
  - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, …) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s).
- L'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLUi-H (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole et qu'elle est compatible avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole*, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle, sous réserve compatible avec la proximité immédiate d'habitations.

  ** Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.*

- Les constructions suivantes liées à la diversification des activités agricoles, entendue comme un prolongement de l'acte de production ou qui constitue l'accessoire de l'activité agricole :
  - les activités d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, meublés de tourisme) en réemploi du bâti existant avec ou sans changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets ;
  - les campings à la ferme et les hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses, containers …), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et que les matériaux employés facilitent leur insertion dans un environnement naturel (bois, toiles …) ;

- les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos …) et les piscines, liés à ces activités sont autorisés en construction neuve ;
- les activités de restauration, d'accueil de groupes (table d'hôtes, ferme auberge, salle de dégustation, salle d'accueil de groupes …) soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve sous réserve que le projet soit implanté à proximité de l'exploitation ;
- l'activité de vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité de l'exploitation.

- Le logement de l'exploitant agricole sous réserve qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
- Les habitats atypiques et alternatifs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et ce dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, , et que leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.
- Les habitats atypiques et alternatifs constituant un habitat de loisirs, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et ce dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, et que leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.

7. Sont admis, dans le secteur As, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole pouvant utiliser un réseau de chaleur (bâtiment d'activités, serres, abris nécessaire aux installations de pompage pour l'irrigation...), sous réserve que les serres soient dotées d'un dispositif permettant de laisser pénétrer les eaux de crues.
- Les constructions et installations nécessaires à une culture agricole hors-sol spécifique (ex. : culture d'algues, élevage d'animaux pour production de protéines …).

8. Sont admis, dans le secteur At, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les changements de destination, de constructions régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du PLUI-H, pour une vocation d'hébergement touristique, d'activité culturelle, d'activité touristique, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les habitats atypiques et alternatifs constituant un habitat de loisirs, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et ce dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, et que leur nombre soit limité à 2 par unité foncière.

9. Sont admis, dans le secteur Av, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité viticole, sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité viticole.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité viticole pour l'adaptation au changement climatique (éoliennes anti-gel, dispositifs d'aspersion …), pour la culture de vignes en terrasses (affouillements et exhaussements de sol), pour le stockage des marcs (plateforme), pour la gestion des effluents viticoles.

10. Sont admis, dans le secteur Ay, les éléments listés au 1. et au 2., ainsi que :

- Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités :
  - les changements de destination d'un bâtiment existant pour l'activité existante dans ledit secteur Ay ;
  - les changements de destination d'un bâtiment existant vers une destination incluse dans la catégorie « exploitations agricoles et forestières » ;
  - l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ;
  - les surélévations ;
  - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.

A.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

A.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que pour les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables autorisés dans la zone, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

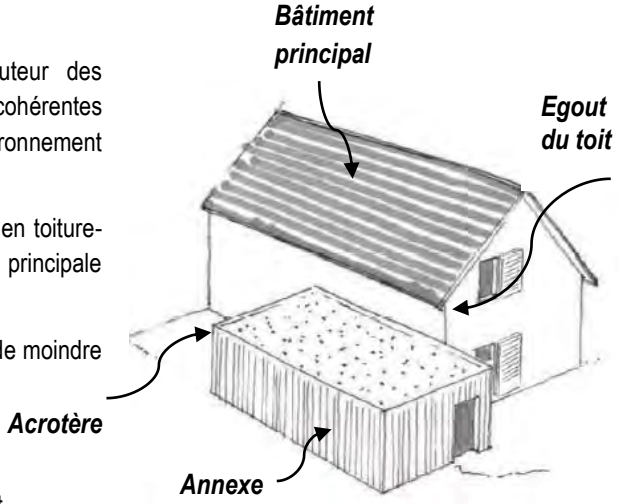
Pour les constructions nécessaires aux activités équestres, la hauteur est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans le cas d'une habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant.

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement des RD7, 749, 751, 751e, 759, 760 et 952, et de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Une implantation différente est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

La mise en œuvre d'un projet de serres couvrant une emprise au sol supérieure ou égale à 2000 m² doit respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à la limite séparative d'une unité foncière sur laquelle se trouve une habitation existante.

A.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est précisé que pour les communes de Candes-St-Martin et Chinon, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi-H en matière de Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des SPR s'appliquent.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
Dans tous les cas de figure, le niveau du 1er plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Façades

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

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé), les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois ou tout matériau d'aspect similaire.

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).
Les bardages métalliques sont également autorisés pour les annexes isolées n'excédant pas 10 m² sous réseve d'être de teinte vert foncé, gris foncé ou noir.

4. Ouvertures et menuiseries

4.1 Constructions à usage d'habitation :

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines

commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).

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

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).
et jambage).

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade.

Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

Les couleurs de menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment.

Les menuiseries d'un local commercial recevront une couleur différentes de celles dévolus à la partie habitation du reste de l'immeuble.

Les menuiseries et les ferronneries doivent recevoir des couleurs différentes.

Le blanc pur, le ton bois et les couleurs vives sont interdits.

Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment.

Ainsi, pour les menuiseries des bâtiments antérieurs à 1950 on différenciera :

- les maisons de maîtres, maisons de bourg se référant au style classique ou éclectique, pour lesquelles les menuiseries sont de ton clair : vert-gris ou gris coloré (gris clair, gris vert, gris bleu pastel, gris brun, gris beige), blanc cassé ;
- les fermes, granges, maisons à pan de bois, maison de bourg à pignon sur rue, maisons modestes, annexes, appentis, ou se référant à ce type, pour lesquels les menuiseries présenteront des couleurs mates plus soutenues (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert moyen, gris-bleu).

Des baies de type atelier en métal à profilés fins peuvent être admises pour constituer des vitrines en feuillure ou en remplacement de portes de grange ou de garage. Elles seront de teinte très sombre (gris terre d'ombre, vert bouteille …).

4.2 Autres constructions :

Sans objet.

5. Toitures

5.1 Constructions à usage d'activité agricole, d'activité équestre, d'activité artisanale, de loisirs, d'équipements

La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat. Cependant les toitures vitrées ou translucides sont également autorisées pour les serres et les tunnels.

Dans le secteur Ac et les sous-secteurs Ahc et Ayc, les couvertures de teinte correspondant à celle des tuiles romanes et d'aspect mat sont également autorisées.

5.2 Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une limite séparative.

La pente de la toiture ne peut être inférieure à 15°.

Pour la couverture seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite) et les matériaux de teinte ardoise et d'aspect mat,
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m² seulement si la construction principale est déjà couverte par ce matériau,
- la tuile romane traditionnelle, seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau
- la bruyère ou la brande.

Dans le secteur Ac et les sous-secteurs Ahc et Ayc, la tuile romane est autorisée.

5.3 Autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau, à une limite séparative ou à une autre construction.

La pente principale doit être de 40° minimum (sauf dans le cas de toiture-terrasse). Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Pour la couverture seuls sont autorisés (sauf dans le cas de toiture-terrasse) les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite),
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.
- la tuile romane traditionnelle, seulement dans les cas suivants, et en respectant dès lors une pente de toiture comprise entre 15° et 25° :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau

Dans le secteur Ac et les sous-secteurs Ahc et Ayc, la tuile romane est autorisée. Dans ce cas, la pente de la toiture doit être comprise entre 15° et 25°.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) n'est autorisée que dans le cas d'un volume secondaire, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Lucarnes :
Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local conformément aux exemples présentés ci-après.
La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.
Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage en largeur n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :
Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cas d'une construction nouvelle d'un bâtiment d'une emprise au sol supérieure à 300 m², la toiture doit être conçue pour recevoir des panneaux photovoltaïques, avec a minima une production d'énergie photovoltaïque couvrant 10% du besoin en énergie généré par ladite construction.

Dans les autres cas de construction nouvelle d'un bâtiment, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

8. Vérandas et abris de piscine

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

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

9. Piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

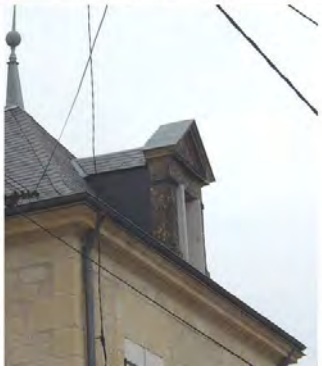
10. Performances énergétiques et environnementales

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

Lucarnes à 2 pans dites jacobine ou à chevalet

Lucarnes pendantes dites meunière ou à foin

Lucarnes fronton



Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

1. Clôtures

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

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

Les clôtures doivent être perméables (grilage, lisses en bois, ganivelles …) pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées).

Les clôtures constituées d'un grillage seront de teinte vert, gris ou noir, sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...). La hauteur de la clôture ne pourra pas excéder 1.60 m Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille ou en moellons, soit recouvert avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les portails seront en bois ou en serrurerie et d'une largeur maximale de 3.50 m.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés.

2. Espaces libres et plantations

Tout nouveau projet de construction (construction nouvelle ou extension) doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration dans l'environnement et le paysage par le végétal. L'insertion du nouveau projet de construction dans le site peut être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.) ou nécessiter la réalisation d'un programme de plantations adapté (bosquets, arbres de haute tige …).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …) et être réalisées en matériau perméable.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

DESCRIPTION

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

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

Au sein de la zone N ont été délimités des sous-zonages, mais aussi comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Ne** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (atelier communal ou intercommunal, station de traitement des eaux usées ou d'eau potable, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière …).
- Un sous-secteur **Ne1** (STECAL) a été créé, identifiant des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale existant.
- Un sous-secteur **Ne2** (STECAL) a été créé, identifiant des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale en projet.
- Un secteur **Nf** a été créé, identifiant les espaces forestiers au sein desquels les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisés.
- Un secteur **Ng** (STECAL) a été créé, identifiant les aires d'accueil des gens du voyage existantes.
- Un sous-secteur **Ng1** (STECAL) a été créé, identifiant un site combinant aire d'accueil et aire de grand passage des gens du voyage existante.
- Un secteur **Ni-em** a été créé, identifiant le lit mineur de la Loire en aval du pont de Port-Boulet.
- Un secteur **Nj** (STECAL) a été créé, identifiant des espaces de jardins familiaux.
- Un secteur **Nl** (STECAL) a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente.
- Un sous-secteur **Nl1** (STECAL) a été créé pour la partie du secteur des Fontenils accueillant une activité de cirque, complété par un sous-secteur **Nl1s** (STECAL) limité à l'accueil de stationnements.
- Un sous-secteur **Nlt** (STECAL) a été créé, identifiant les terrains de camping existants et un sous-secteur **Nlt1** (STECAL) pour un camping à créer.
- Un sous-secteur **Nli-em** (STECAL) a été créé, identifiant des espaces de loisirs existant (dont le terrain de camping de Chouzé/Loire) dans le lit mineur de la Loire en aval du pont de Port-Boulet.
- Un secteur **Np** (STECAL) a été créé, identifiant de grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Un secteur **Nph** (STECAL) a été créé, identifiant les sites permettant l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol.
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant les sites accueillant des hébergements hôteliers et touristiques.
- Un secteur **Ny** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
- Un secteur **Nz** (STECAL) a été créé, identifiant l'aire de repos de l'A85.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent <u>cumulativement</u> :

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

N.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article N-2, et notamment les stationnements de caravanes et de mobil-homes**.**

N.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

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

1. ne sont admis, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris, à l'exception du secteur Ni-em et du sous-secteur Nli-em) que :

- L'extension mesurée en construction neuve des constructions à usage d'habitation existantes régulièrement autorisées (cela intégrant les habitations des exploitants agricoles), sous réserve :
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi-H, avec un seuil minimum de 30 m² d'extension d'emprise au sol par habitation existante ;
  - qu'elle ne conduise pas à créer d'habitation supplémentaire.
- L'extension d'une habitation existante par changement d'affectation d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement d'affectation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
- La surélévation d'une construction à usage d'habitation existante régulièrement autorisée si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation, ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire et dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article N-4 ;
- L'extension mesurée des caves troglodytes demeurantes (vocation habitat existante) par adjonction de nouveaux bâtiments en façade à condition de respecter les quatre critères suivants :
  - qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une mise en valeur de la façade de la cave,
  - que l'emprise au sol totale de l'extension n'excède pas 50 m²,
  - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
  - qu'elle ne conduise pas à créer d'habitation supplémentaire.
- La construction d'annexes non accolées aux habitations (garage, abris de jardin…), l'habitation pouvant être implantée dans une autre zone, sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de ne pas excéder 30 m² cumulés d'emprise au sol d'annexes nouvelles à compter de la date d'approbation du PLUi-H ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation au point le plus proche (sauf dans le secteur Ah, au sein dusquel il n'est pas imposé de distance maximale par rapport à l'habitation) ;

- La construction de piscines et dont leur local technique d'une emprise au sol maximale de 10 m², sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation au point le plus proche (sauf dans le secteur Ah, au sein dusquel il n'est pas imposé de distance maximale par rapport à l'habitation) ;
- Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi-H contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme, gîtes), sous réserve :
  - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, …) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existants.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne, moulin, pigeonnier, lavoir, fours, séchoirs à tabac …) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que leur changement de destination pour un usage culturel ou touristique (hébergement ou activité), sous réserve qu'ils respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et ne comportent pas d'extension.
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.
- La construction d'abri pour les installations d'irrigation.

2. Sont admis, dans la zone N <u>hors secteurs et sous-secteurs</u>, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les abris pour animaux, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé.

3. Sont admis, dans le secteur Ne, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (ex. : site de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière, …).

4. Sont admis, dans le sous-secteur Ne1, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation est compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

5. Sont admis, dans le sous-secteur Ne2, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale dans la limite d'une augmentation maximale de 1300 m² de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment), dès lors que cette augmentation est compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

6. Sont admis, dans le secteur Nf, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.

7. Sont admis, dans le secteur Ng, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

8. Sont admis, dans le sous-secteur Ng1, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil et d'une aire de grand passage des gens du voyage.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

9. Sont admis, dans le secteur Nj, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte ardoise et d'aspect mat, et leurs façades en bois.

10. Sont admis, dans le secteur Nl, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les équipements sportifs et les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur (ex. : préau, bloc sanitaire, local technique, ponton …), dans la limite de 50 m² d'emprise au sol nouvelle à la date d'approbation du PLUi-H dans le cas d'une construction nouvelle et sans limite d'emprise dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant.
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur.
- Les structures provisoires (installation saisonnière) à usage de loisirs, tourisme (tente, parquets, …) et activités commerciales qui leurs sont directement liées.

11. Sont admis, dans le sous-secteur Nl1, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les structures de type chapiteau pour une activité de cirque déjà implantée sur place, dans la limite au total de 1500 m² d'emprise au sol.
- Les autres constructions nécessaires au fonctionnement d'une activité de cirque (bâtiment de stockage de matériel, boc sanitaire …), dans la limite au total de 1000 m² d'emprise au sol.
- Les habitats atypiques et alternatifs constituant un habitat de loisirs, dans la limite de 12 unités.
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans le sous-secteur.

12. Ne sont admis, dans le sous-secteur Nl1s que :

- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation existante dans le sous-secteur Nl1.

13. Sont admis, dans le sous-secteur Nlt, les éléments listés au 1, ainsi que :

- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses …).
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le sous-secteur.
- L'extension des constructions à usage de commerces, bureaux et services, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le sous-secteur et que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m².
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage d'un terrain de camping et de caravaning et sous réserve d'être limitées à une habitation d'une emprise au sol maximale de 100 m² par sous-secteur Nlt.

14. Sont admis, dans le sous-secteur Nlt1, les éléments listés au 1, ainsi que :

- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses …).
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le sous-secteur.
- Les constructions à usage de commerces, bureaux et services, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le sous-secteur dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage d'un terrain de camping et de caravaning et sous réserve d'être limitées à une habitation d'une emprise au sol maximale de 100 m².

15. Sont admis, dans le secteur Np, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les changements de destination, de constructions régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du PLUi-H, pour une vocation de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de salles d'art et de spectacles, d'activités viticoles d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les domaines de la culture, du tourisme, des loisirs, de l'enseignement, de la formation, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions existantes à usage non lié à l'activité viticole, de se limiter à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H dans le cadre d'une construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions nouvelles à usage non lié à l'activité viticole, de se limiter à des constructions de faible emprise au sol (maximum 30 m²) dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants (ex. : bloc sanitaire, billetterie, kiosque, garage …), ainsi qu'à la réalisation de piscine, et sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Pour les aménagements nouveaux à usage non lié à l'activité viticole, de se limiter à la réalisation d'aires de stationnement paysager sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité viticole, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- Les constructions liées à la diversification des activités viticoles entendue comme un prolongement de l'acte de production via le développement d'activités d'oenotourisme (salle de dégustation, salle de réception …), sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de démontrer l'impossibilité de répondre aux besoins dans les bâtiments existants.

16. Sont admis, dans le secteur Nph, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une centrale solaire au sol.

17. Sont admis, dans le secteur Nt, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et touristique, ainsi qu'aux activités de restauration, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol induite à compter de l'approbation du PLUi-H soit limitée à 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes dans le secteur.
- 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 …).

18. Sont admis, dans le secteur Ny, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités :
  - les changements de destination d'un bâtiment existant pour l'activité existante dans ledit secteur Ny ;
  - les changements de destination d'un bâtiment existant vers une destination incluse dans la catégorie « exploitations agricoles et forestières » ;
  - l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ;
  - les surélévations ;
  - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.

19. Sont admis, dans le secteur Nz, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires aux infrastructures routières (ex. : aire de repos …).

20. Ne sont admis, dans le secteur Ni-em que :

- Les travaux de réalisation d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val.

- Les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.
- Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, etc …), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation.

21. Ne sont admis, dans le sous-secteur Nli-em que :

- Les travaux de réalisation d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val.
- Les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.
- Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, ets …), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur eploitation.
- Les structures provisoires (installation saisonnière) à usage de loisirs, tourisme (tente, parquets, etc …) et activités commerciales qui leur sont directement liées.
- L'aménagement d'espaces verts, de terrains de sports ou de loisirs, les installations à usage de loisirs, sport et tourisme.
- Les installations à usage de loisirs nautiques, de navigation et de pêche (ex. : ponton).
- L'aménagement de places de stationnement collectif en surface.

N.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N.4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

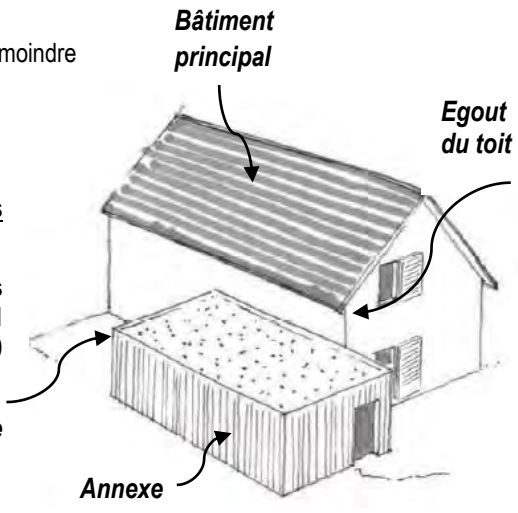
Volumétrie / Règles générales :

Pour les constructions nécessaires à l'activité forestière, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement des RD7, 749, 751, 751e, 759, 760 et 952, et de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Une implantation différente est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

N.5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est précisé que pour les communes de Candes-St-Martin et Chinon, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi-H en matière de Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Seules les dispositions des SPR s'appliquent.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés,** sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
Dans tous les cas de figure, le niveau du 1er plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Façades

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé), les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois à lames verticales.

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

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation sous réserve d'être d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert, gris-bleu), ou d'une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé, à l'exclusion du blanc pur ou cassé).

Les bardages métalliques sont également autorisés pour les annexes isolées n'excédant pas 10 m² sous réseve d'être de teinte vert foncé, gris foncé ou noir.

4. Ouvertures et menuiseries

4.1 Constructions à usage d'habitation :

11. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).

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

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages et des baies vitrées et des vitrines commerciales. Dans ce cas la composition de l'ouvrant doit permettre de retrouver des proportions plus hautes que larges (ex. : ouvrant à 3 vantaux).. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade.

Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

Les couleurs de menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment.

Les menuiseries d'un local commercial recevront une couleur différentes de celles dévolus à la partie habitation du reste de l'immeuble.

Les menuiseries et les ferronneries doivent recevoir des couleurs différentes.

Le blanc pur, le ton bois et les couleurs vives sont interdits.

Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment.

Ainsi, pour les menuiseries des bâtiments antérieurs à 1950 on différenciera :

- les maisons de maîtres, maisons de bourg se référant au style classique ou éclectique, pour lesquelles les menuiseries sont de ton clair : vert-gris ou gris coloré (gris clair, gris vert, gris bleu pastel, gris brun, gris beige), blanc cassé ;
- les fermes, granges, maisons à pan de bois, maison de bourg à pignon sur rue, maisons modestes, annexes, appentis, ou se référant à ce type, pour lesquels les menuiseries présenteront des couleurs mates plus soutenues (brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de boeuf, vert-gris moyen, gris-brun, gris-vert moyen, gris-bleu).

Des baies de type atelier en métal à profilés fins peuvent être admises pour constituer des vitrines en feuillure ou en remplacement de portes de grange ou de garage. Elles seront de teinte très sombre (gris terre d'ombre, vert bouteille …).

4.2 Autres constructions :

Sans objet.

5. Toitures

5.1 Constructions à usage d'activité, de loisirs, d'équipements

La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Dans le secteur Nc et les sous-secteurs Nec, Npc et Ntc, les couvertures de teinte correspondant à celle des tuiles romanes et d'aspect mat sont également autorisées.

5.2 Annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau ou à une limite séparative.

La pente de la toiture ne peut être inférieure à 15°.

Pour la couverture seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite) et les matériaux de teinte ardoise et d'aspect mat,
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m² seulement si la construction principale est déjà couverte par ce matériau,
- la tuile romane traditionnelle, seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau
- la bruyère ou la brande.

Dans le secteur Nc et les sous-secteurs Nec, Npc et Ntc, la tuile romane est autorisée.

5.3 Autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants. Les toitures comportant un seul versant sont autorisées lorsque la construction est adossée au coteau, à une limite séparative ou à une autre construction.

La pente principale doit être de 40° minimum (sauf dans le cas de toiture-terrasse). Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Pour la couverture seuls sont autorisés (sauf dans le cas de toiture-terrasse) les matériaux suivants :

- les ardoises de dimensions 32x22 (la pose losangée est interdite),
- la petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², seulement dans les cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.
- la tuile romane traditionnelle, seulement dans les cas suivants, et en respectant dès lors une pente de toiture comprise entre 15° et 25° :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau

Dans le secteur Nc et les sous-secteurs Nec, Npc et Ntc, la tuile romane est autorisée. Dans ce cas, la pente de la toiture doit être comprise entre 15° et 25°.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) n'est autorisée que dans le cas d'un volume secondaire, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas d'un volume secondaire en toiture-terrasse, le chapeau de l'acrotère devra être habillé par une couvertine.

6. Lucarnes et châssis de toiture

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

Lucarnes :
Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local conformément aux exemples présentés ci-après.
La couverture doit reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
L'emploi de la brique est interdit pour le fronton et les joues.
Les houteaux dont les dimensions maximales de vitrage en largeur n'excèdent pas 0,40 m x 0,25 m sont autorisés.

Châssis de toiture :
Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer

avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

8. Vérandas et abris de piscine

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

Les abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer dan le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas et des abris de piscine doivent être constituées de matériaux transparents. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

9. Piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

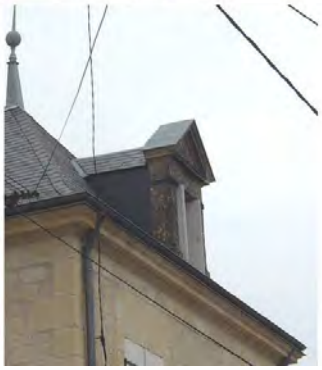
10. Performances énergétiques et environnementales

La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par des équipements et une gestion adaptée (éclairage vers le bas, diminution de l'intensité de l'éclairage public, privilégier des éclairages passifs avec des dispositifs réfléchissants) permettant par là même des économies d'énergie.

Lucarnes à 2 pans dites jacobine ou à chevalet

Lucarnes pendantes dites meunière ou à foin

Lucarnes fronton



Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

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

Les clôtures doivent être perméables (grilage, lisses en bois, ganivelles …) pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées).

Les clôtures constituées d'un grillage seront de teinte vert, gris ou noir, sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...). La hauteur de la clôture ne pourra pas excéder 1.60 m Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille ou en moellons, soit recouvert avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés.

Les portails seront en bois ou en serrurerie et d'une largeur maximale de 3.50 m.

2. Espaces libres et plantations

Tout nouveau projet de construction (construction nouvelle ou extension) doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration dans l'environnement et le paysage par le végétal. L'insertion du nouveau projet de construction dans le site peut être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.) ou nécessiter la réalisation d'un programme de plantations adapté (bosquets, arbres de haute tige …).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …) et être réalisées en matériau perméable.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 4 : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

I. ANNEXE 1 : LEXIQUE

Le lexique national d'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme s'applique au PLUi-H de CHINON VIENNE ET LOIRE.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

II. ANNEXE 2 : ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016 DÉFINISSANT LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ÊTRE RÉGLEMENTÉES

JORF n°0274 du 25 novembre 2016
texte n° 51

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A
ELI: https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.
Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.
Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.
Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.
Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,
Arrête :

Article 1 En savoir plus sur cet article...

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2 En savoir plus sur cet article...

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 En savoir plus sur cet article...

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

Article 4 En savoir plus sur cet article...

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de
158 réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5 En savoir plus sur cet article...

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation

susceptibles de générer des nuisances.
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 6 En savoir plus sur cet article...

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

III. ANNEXE 3 : AGIR CONTRE L'INTRODUCTION DES PLANTES INVASIVES / LISTE DES ESPÈCES INVASIVES NE DEVANT PAS ÊTRE PLANTÉES

LE GROUPE DE TRAVAIL PLANTES INVASIVES CENTRE-VAL DE LOIRE

Co-piloté par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien et le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire, le groupe de travail plantes invasives Centre-Val de Loire a pour objectifs d'approfondir les connaissances sur ces espèces et d'apporter des conseils aux propriétaires et gestionnaires confrontés à des invasions biologiques sur leur territoire.

www.cen-centrevaldeloire.org/groupe-plantes-invasives

LES ESPECES INVASIVES A NE PAS PLANTER EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE

LES ESPECES DE RANG 5

Espèces invasives dans l'ensemble des habitats potentiellement colonisables et ayant un impact sur la composition, la structure et le fonctionnement de ces écosystèmes.

Nom latin	Nom français	Synonymes reconnus (INPN)	Photo
Robinia pseudoacacia	**Robinier faux-acacia**	*Robinia echinata, Pseudoacacia odorata, Robinia pendula, Robinia tortuosa, Robinia jaspidea, Robinia edwardsiifolia, Robinia inermis, Robinia stricta, Robinia spectabilis, Robinia fragilis, Robinia umbraculifera*	

LES ESPECES DE RANG 4

Espèces localement invasives ayant un impact sur la composition, la structure et le fonctionnement des écosystèmes envahis mais n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des habitats potentiellement colonisables.

Nom latin	Noms français (Telabotanica et/ou INPN)	Synonymes reconnus (INPN)	Autres noms possibles (non valide et parfois faux)*	Photo
Acer negundo	Érable negundo, Érable négondo, Négondo, Negundo, Érable à feuilles de frêne, Érable américain	*Acer fauriei, Acer nuttallii, Acer orizabense, Negundo aceroides, Negundo fraxinifolium, Negundo nuttallii, Negundo orizabense, Negundo trifoliatum, Negundo virginianum, Rulac negundo, Rulac nuttallii*		
Ailanthus altissima	Ailante, Ailante glanduleux, Faux Vernis du Japon, Vernis de Chine, Arbre du ciel, Frêne puant, Ailanthe	*Ailanthus cacodendron, Ailanthus giraldii, Ailanthus glandulosa, Ailanthus peregrina, Ailanthus procera, Ailanthus rhodoptera, Albonia peregrina, Pongelion cacodendron, Rhus cacodendron, Rhus peregrina, Toxicodendron altissimum, Ailanthus sutchuenensis*		
Aster lanceolatus	Aster à feuilles lancéolées, Aster lancéolé	*Aster bellidiflorus, Aster frutetorum, Aster praealtus, Aster simplex, Aster tradescantii, Symphyotrichum lanceolatum*		
Aster novi-belgii	Aster de Virginie, Aster des jardins, Aster de la Nouvelle-Belgique, Aster de Nouvelle-Belgique	*Aster caespitosus, Aster floribundus, Aster paniculatus, Symphyotrichum novi-belgi*		
Aster x salignus	Aster à feuilles de saule	*Aster x hungaricus , Aster salicifolius, Symphyotrichum x salignum*		
Azolla filiculoides	Azolla fausse filicule, Azolla fausse fougère	*Azolla caroliniana, Azolla majellanica*		
Elodea canadensis.	Élodée du Canada, Peste-d'eau	*Anacharis alsinastrum, Anacharis canadensis, Apalanthe schweinitzii, Serpicula canadensis, Serpicula verticillata, Serpicula occidentalis, Udora occidentalis*		

Egeria densa	Élodée dense, Égéria	*Anacharis densa, Elodea densa*	*Elodea canadensis var. gigantea, Philotria densa, Potamogeton densus*	
Galega officinalis	Galéga, Galéga officinal, Lavanèse, Lilas d'Espagne, Rue de chèvre,Rue des chèvres, Sainfoin d'Espagne	*Galega bicolor, Galega patula, Galega persica, Galega tricolor, Galega coronilloides, Galega africana, Callotropis tricolor*		
Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi	*Heracleum circassicum, Heracleum giganteum*		
Impatiens capensis	Balsamine du Cap, Balsamine orangée, Impatiente du Cap, Impatiente orangée	*Balsamina capensis, Balsamina fulva, Impatiens biflora, Impatiens fulva, Impatiens maculata, Impatiens nortonii*		
Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine glanduleuse, Impatiente de l'Himalaya, Impatiente glanduleuse, Balsamine géante, Balsamine rouge, Impatiente géante	*Balsamina roylei, Impatiens glanduligera, Impatiens roylei*		
Parthenocissus inserta	Vigne-vierge, Vigne-vierge commune	*Vitis inserta, Parthenocissus vitacea, Ampelopsis quinquefolia var. vitacea, Parthenocissus dumetorum, Ampelopsis inserta, Parthenocissus inserens, Cissus quinquefolia, Parthenocissus quinquefolia auct.S.Eur., Ampelopsis hederacea var. dumetorum*		
Paspalum distichum L	Paspale à deux épis	*Anastrophus paspalodes, Digitaria disticha, Digitaria paspaliformis, Digitaria paspalodes, Digitaria vaginata, Milium paspalodes, Panicum paspaliforme, Panicum polyrrhizum, Paspalum chepica, Paspalum digitaria, Paspalum elliotti, Paspalum fernandezianum, Paspalum michauxianum, Paspalum paspalodes, Paspalum schaffneri, Paspalum vaginatum var. pubescens*	*Dimorphostachys oaxacensis, Milium distichum, Panicum fernandezianum, Paspalum berterianum, Paspalum bracteatum, aspalum glaucifolium, Paspalum oajacense, Paspalum oaxacense, Paspalum paspaliforme, Paspalum paucispicatum, Paspalum polyrrhizum, Paspalum vaginatum*	

Prunus cerasus L.	Cerisier acide, Cerisier aigre, Griottier acide, Griottier	*Cerasus austera, Cerasus caproniana, Cerasus collina, Cerasus ebroliensis, Cerasus marasca, Cerasus vulgaris, Druparia cerasus, Prunus acida, Prunus aestiva, Prunus caproniana, Prunus semperflorens*		
Prunus serotina Ehrh.	Cerisier d'automne, Cerisier noir, Cerisier tardif	*Cerasus serotina, Padus serotina, Padus virginiana, Prunus salicifolia*	*Cerasus capollin, Cerasus longifolius, Prunus capollin var. prophyllosa, Prunus capuli*	
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée à feuilles pointues, Renouée du Japon	*Fallopia japonica, Pleuropterus cuspidatus, Pleuropterus uzenensis, Polygonum cuspidatum, Polygonum reynoutria, Polygonum sieboldii, Polygonum zuccarinii, Reynoutria hastata, Reynoutria yabeana, Tiniaria japonica*	*Reynoutria henryi*	
Solidago canadensis	Gerbe-d'or, Solidage du Canada, Tête d'or	*Aster canadensis, Solidago altissima, Solidago glabra subsp. canadensis, Solidago humilis, Solidago lepida, Solidago nervosa, Solidago praecox, Solidago tourneforti*	*Doria canadensis, Solidago anthropogena*	
Solidago gigantea	Solidage glabre, Solidage tardif, Tête d'or	*Aster latissimifolius var. serotinus, Solidago serotina*	*Solidago glabra*	

LES ESPECES DE RANG 3

Espèces invasives dans les milieux fortement perturbés par les activités humaines ou dans les milieux naturels régulièrement perturbés par des processus naturels.

Nom latin	Noms français (Telabotanica et/ou INPN)	Synonymes reconnus (INPN)	Autres noms possibles (non valide et parfois faux)*	Commentaire	Photo
Buddleja davidii	Arbre à papillon, Arbre aux papillons, Buddléia de David, Buddléia du père David	*Buddleja variabilis*	*Buddleja shimidzuana, Buddleja striata*	Les pieds stériles peuvent être plantés	
Mahonia aquifolium	Mahonia à feuilles de houx, Mahonia faux houx, Faux Houx	*Berberis aquifolium, Mahonia diversifolia, Odostemon aquifolium, Odostemon nutkanus*	*Berberis fascicularis*		
Phytolacca americana	Raisin d'Amérique, Teinturier, Épinard de Cayenne, Épinard des Indes, Phytolaque américaine	*Phytolacca decandra, Phytolacca vulgaris*			

LES ESPECES DE RANG 2

Espèces invasives émergentes en voie de colonisation sur le territoire, susceptibles de causer des problèmes dans les milieux naturels à court terme.

Nom latin	Noms français (Telabotanica et/ou INPN)	Synonymes reconnus (INPN)	Autres noms possibles (non valide et parfois faux)*	Commentaire	Photo
Cabomba caroliniana	Cabomba de Caroline, Éventail de Caroline				
Cortaderia selloana	Herbe de la pampa, Herbe des pampas, Roseau à plumes, Plumet, Gynérium argenté	*Arundo dioeca, Arundo dioica, Arundo selloana, Cortaderia argentea, Cortaderia dioica, Cortaderia rudiuscula, Gynerium argenteum, Gynerium purpureum, Gynerium dioicum, Moorea argentea*	*Arundo kila,*	Les pieds stériles peuvent être plantés	
Cotoneaster horizontalis	Cotonéaster horizontal	*Cotoneaster perpusillus*			
Crassula helmsii	Crassule de Helms, Orpin de Helms, Crassule	*Bulliarda recurva, Crassula recurva, Tillaea helmsii*			
Helianthus pauciflorus	Hélianthe raide, Soleil vivace	*Harpalium rigidum, Helianthus diffusus, Helianthus missuricus, Helianthus rigidus*			
Helianthus tuberosus L	Topinambour, Artichaut de Jérusalem, Artichaut du Canada, Cartofle, Patate de Virginie, Poire de terre, Hélianthe tubéreux	*Helianthus esculentus, Helianthus subcanescens*	*Helianthus serotinus, Helianthus tomentosus*		
Helianthus x laetiflorus Pers.	Hélianthe vivace	*Helianthus x rigidus, Helianthus x scaberrimus, Helianthus x serotinus, Helianthus x subrhomboideus*	*Helianthus rigidus, Helianthus scaberrimus, Helianthus severus, Helianthus superbus, Helianthus tricuspis*		
Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle à feuilles de renoncule, Hydrocotyle fausse renoncule	*Hydrocotyle adoensis, Hydrocotyle americana, Hydrocotyle batrachioides , Hydrocotyle cymbalariifolia, Hydrocotyle natans*	*Hydrocotyle leucocephala, Hydrocotyle umbellata, Hydrocotyle novae-zeelandiae, Hydrocotyle verticillata, Hydrocotyle moschata, Hydrocotyle sibthorpioides***	Commercialisé en Angleterre sous le nom de "Marsh Pennywort", nom anglais de *Hydrocotyle vulgaris.***	

Impatiens parviflora	Balsamine à petites fleurs, Impatiente à petites fleurs					
Lagarosiphon major	Grand Lagarosiphon, Élodée crépue	*Elodea crispa, Lagarosiphon muscoides var. major*				
Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil, Myriophylle aquatique	*Enydria aquatica, Myriophyllum brasiliense, Myriophyllum proserpinacoides*				
Reynoutria sachalinensis	Renouée de Sakhaline	*Fallopia sachalinensis, Pleuropterus sachalinensis, Polygonum sachalinense, Reynoutria brachyphylla, Reynoutria vivax, Tiniaria sachalinensis*	*Igniscum*			
Rhododendron ponticum	Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique, Rhododendron de la mer Noire	*Anthodendron ponticum, Hymenanthes pontica*	*Azalea arborea*			
Spiraea douglasii	Spirée de Douglas		*Spiraea menziesii (=S. douglasii subsp. menziesii)*			

LISTE D'ALERTE

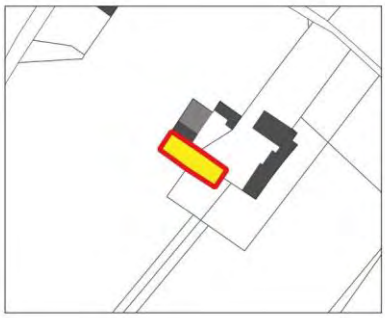
Espèces à rechercher, absentes de la région mais susceptibles de causer des problèmes dans les milieux naturels si elles sont introduites sur le territoire.

Nom latin	Noms français (Telabotanica et/ou INPN)	Synonymes reconnus (INPN)	Autres noms possibles (non valide et parfois faux)*	Commentaire	Photo
Amorpha fruticosa	*Faux Indigo, Indigo bâtard, Amorphe buissonnante, Indigo du Bush*	*Amorpha croceolanata, Amorpha elata, Amorpha fragrans, Amorpha humilis, Amorpha pendula, Amorpha perforata, Amorpha pubescens, Amorpha tennesseensis*	*Amorpha angustifolia, Amorpha arizonica, Amorpha bushii, Amorpha caroliniana, Amorpha curtissii, Amorpha dewinkeleri, Amorpha emarginata, Amorpha occidentalis, Amorpha virgata*		
Cornus sericea	*Cornouiller soyeux, Cornouiller stolonifère*		*Swida sericea, Thelycrania sericea*		
Lysichiton americanus	*Pas de nom français sur les sources étudiées mais quelques noms reviennent : Lyschite américain, Lysichiton d'Amérique, Arum à feuilles de bananier*				
Myriophyllum heterophyllum	*Pas de nom français sur les sources étudiées mais les noms "Myriophylle hétérophylle" et "Myriophylle à feuilles variées" pourraient-être repris*			Possiblement vendu sous des dénominations fausses : *M.aquaticum, M.verticillatum.*	
Persicaria polystachya	*Renouée à épis nombreux*	*Aconogonon polystachyum, Persicaria wallichii, Peutalis polystachyum, Pleuropteropyrum polystachyum, Polygonum hagei, Polygonum polystachyum, Reynoutria polystachya, Rubrivena polystachya*	*Peutalis polystachya*		
Rudbeckia laciniata	*Rudbeckia lacinié, Rudbeckie découpée*	*Rudbeckia digitata, Rudbeckia quinata*			
Spiraea alba	*Spirée blanche*	*Spiraea cuneifolia, Spiraea simplex, Spiraea undulata*			

IV. ANNEXE 4 – BÂTIMENTS IDENTIFIÉS COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION SOUS CONDITIONS

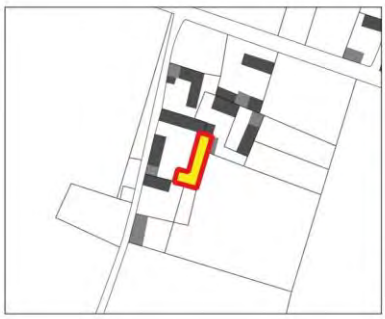
Beaumont-en-Véron

LA BARRIERE

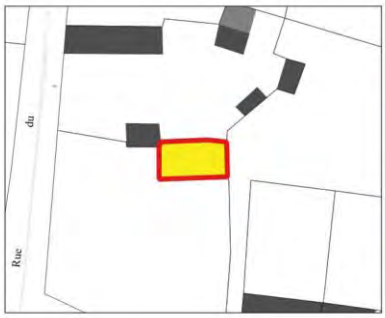


Beaumont-en-Véron

LA DUETTERIE

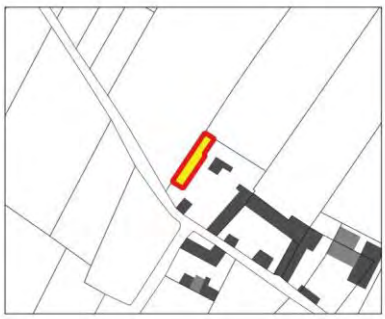


Beaumont-en-Véron



Beaumont-en-Véron

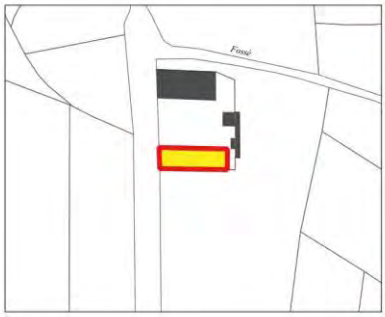
LA MACONNIERE

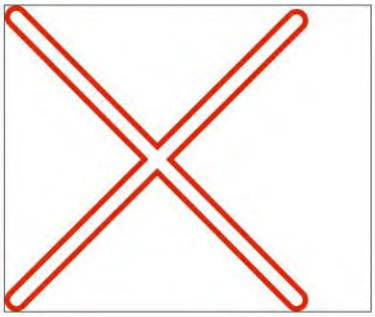


Beaumont-en-Véron

Chouzé-sur-Loire

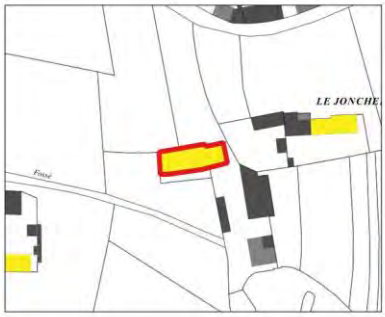
LES BEDOIRES





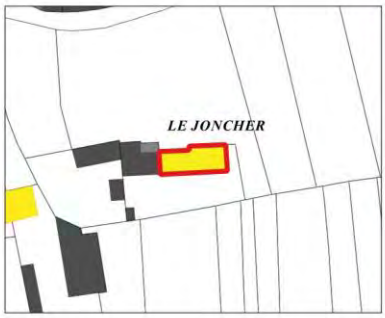
Chouzé-sur-Loire

LE JONCHER



Chouzé-sur-Loire

LE JONCHER



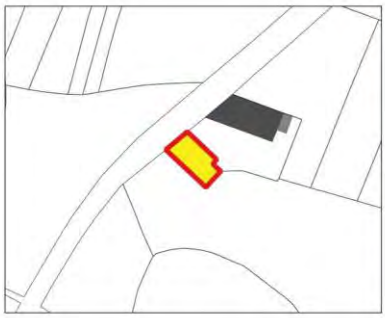
170

Chouzé-sur-Loire

LE PORT BOULET

Chouzé-sur-Loire

LES BAILLIES SUR LE PRE

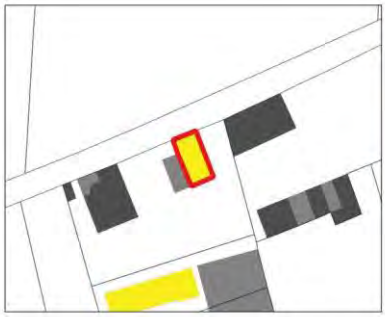


Chouzé-sur-Loire

LES HAUTS RESSARTS

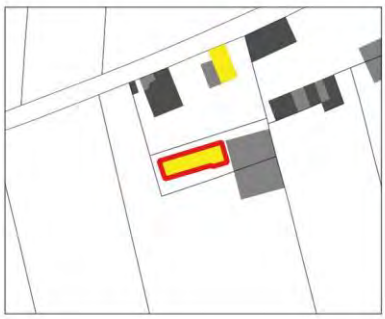
Chouzé-sur-Loire

LES GRIMAUDIERES



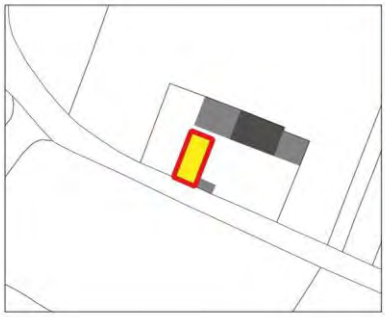
Chouzé-sur-Loire

LES GRIMAUDIERES



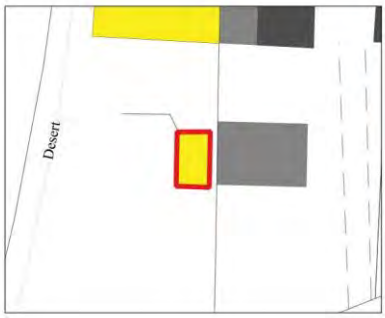
Chouzé-sur-Loire

LE CHENE BRICE



Chouzé-sur-Loire

LES BATIMENTS

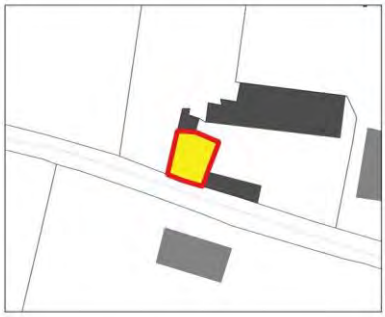


Chouzé-sur-Loire

LES BATIMENTS

Chouzé-sur-Loire

LE PONT BRETIER



Chouzé-sur-Loire

LE PONT BRETIER

Chouzé-sur-Loire

LE GRAND PRE

Chouzé-sur-Loire

LE CHAMP RENARD

Chouzé-sur-Loire

LE JONCHER

Chouzé-sur-Loire

LA GRAVIERE

Chouzé-sur-Loire

LA GRAVIERE

Chouzé-sur-Loire

LA GRAVIERE

Chouzé-sur-Loire

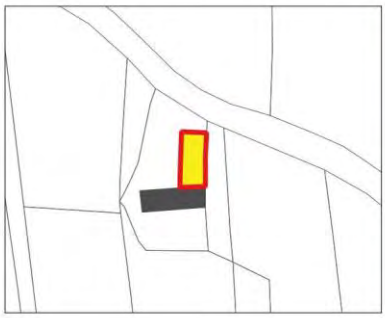
LA HERSE

Chouzé-sur-Loire

LA HERSE

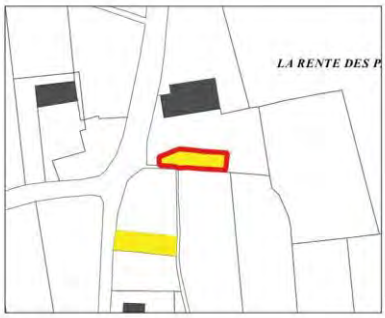
Chouzé-sur-Loire

LA PERCHE



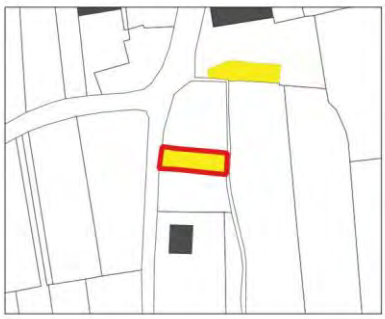
Chouzé-sur-Loire

LA RENTE DES PAS



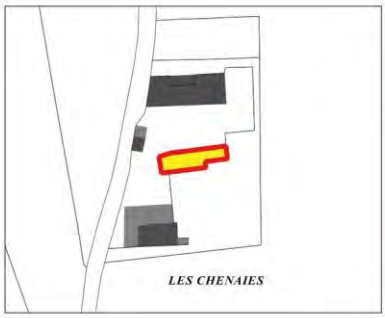
Chouzé-sur-Loire

LA RENTE DES PAS



Chouzé-sur-Loire

LES CHENAIES

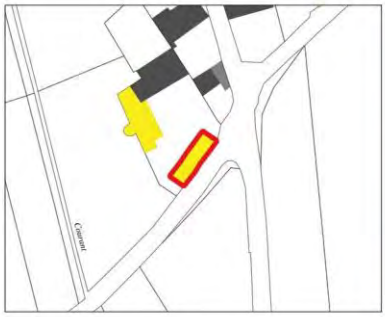


Chouzé-sur-Loire

LE BOURG SAINT-JACQUES

Chouzé-sur-Loire

LE BOURG SAINT-JACQUES



Chouzé-sur-Loire

SAINTE-RENNES

Chouzé-sur-Loire

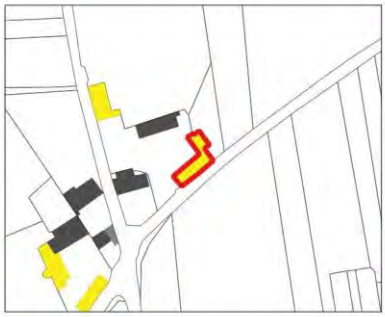
SAINTE-RENNES

Chouzé-sur-Loire

LE BOURG SAINT-JACQUES

Chouzé-sur-Loire

LE BOURG SAINT-JACQUES



Chouzé-sur-Loire

LES PEILLERES

Chouzé-sur-Loire

LA TOUCHE

Chouzé-sur-Loire

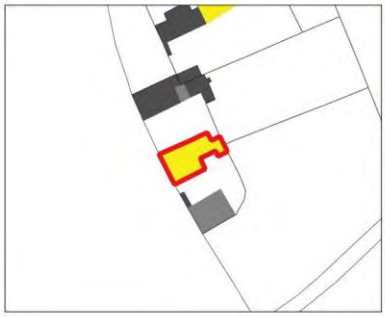
LA TOUCHE

Chouzé-sur-Loire

LA GRANDE MAISON

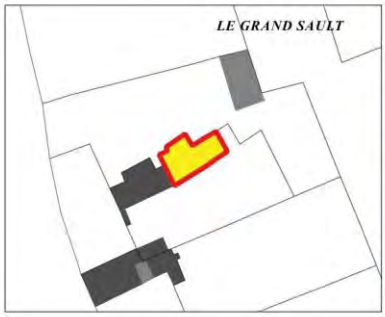
Chouzé-sur-Loire

LE GRAND SAULT



Chouzé-sur-Loire

LE GRAND SAULT

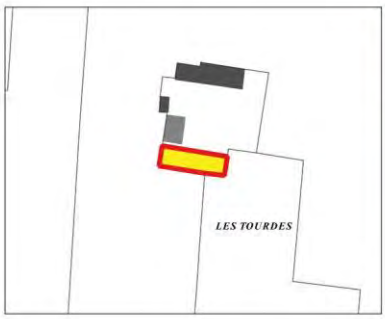


Chouzé-sur-Loire

LA GRANDE MAISON

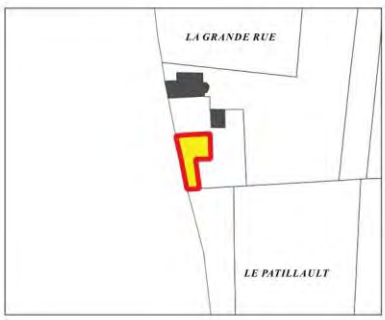
Chouzé-sur-Loire

LES TOURDES



Chouzé-sur-Loire

LA GRANDE RUE



Chouzé-sur-Loire

LES AULNES

Chouzé-sur-Loire

LE PONT BRETIER

Chouzé-sur-Loire

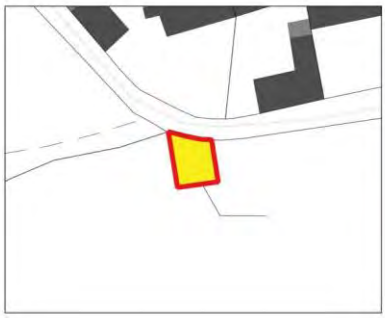
LE PONT BRETIER

Chouzé-sur-Loire

L'ARMEE

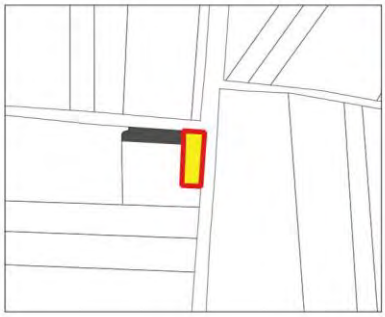
Chouzé-sur-Loire

LA CHARBONNIERE



Chouzé-sur-Loire

LE PONT BRETIER

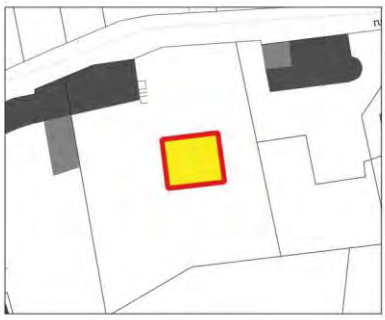


Chouzé-sur-Loire

LE PONT BRETIER

Chouzé-sur-Loire

LA GRANDE RUE



Chouzé-sur-Loire

LE CHARDONNET

Chouzé-sur-Loire

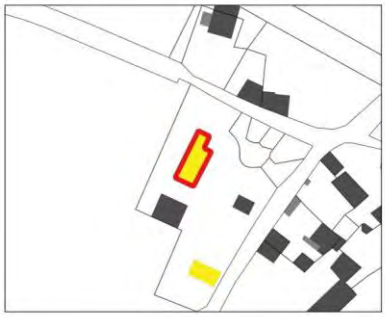
LE PORT GUET

Chouzé-sur-Loire

LA GRANDE MAISON

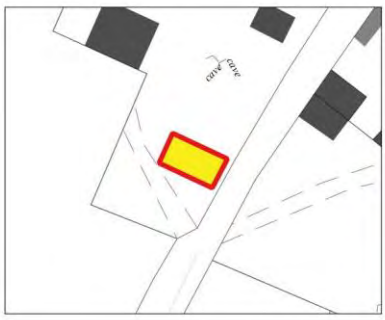
Cinais

LES JOUANNEAUX



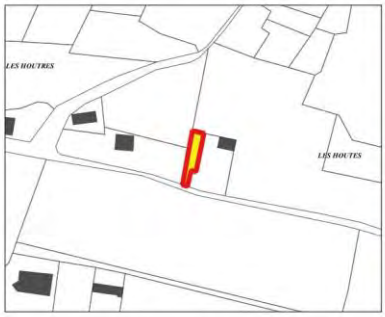
Cinais

LES JOUANNEAUX



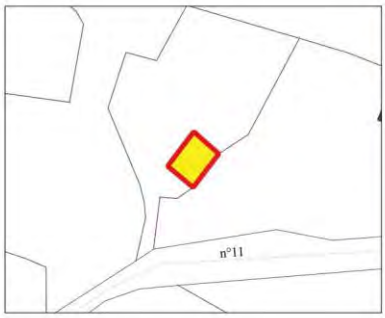
Cravant-les-Côteaux

LES HOUTES



Cravant-les-Côteaux

LES MALVAUDIÈRES



Cravant-les-Côteaux

CAILLÈRES

Cravant-les-Côteaux

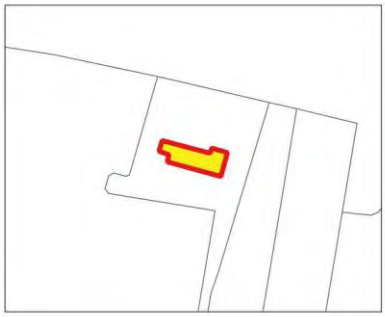
LA BOISSÉE GORON

Cravant-les-Côteaux

LE SAULEAU

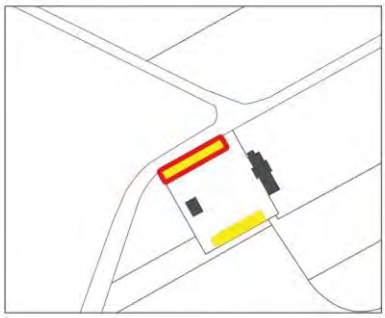
Cravant-les-Côteaux

LES BOISSEAUX



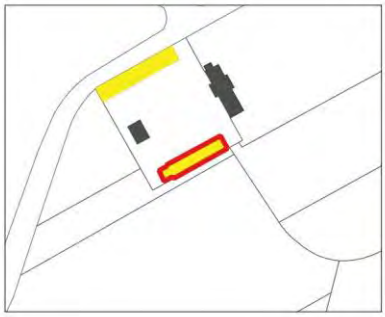
Saint-Germain-sur-Vienne

CHÂTEAU DU PETIT-THOUARS



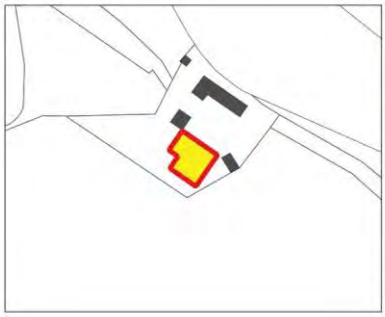
Saint-Germain-sur-Vienne

CHÂTEAU DU PETIT-THOUARS



Saint-Germain-sur-Vienne

LE BAS RASSAY



Saint-Germain-sur-Vienne

LE MURGER

Saint-Germain-sur-Vienne

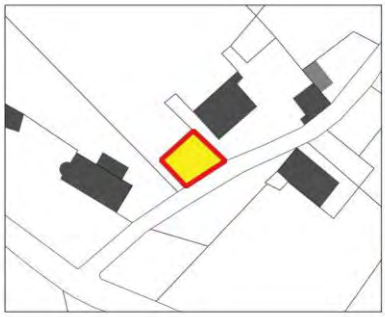
LE MURGER

Saint-Germain-sur-Vienne

LA GRANDE GAUDREE

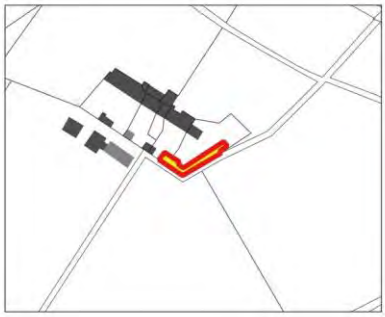
Saint-Germain-sur-Vienne

LE BALLET



Huismes

BEAULIEU



Huismes

LES GRANDS-RANGS

Huismes

TOURS

Huismes

LA GRANDE PIECE

Huismes

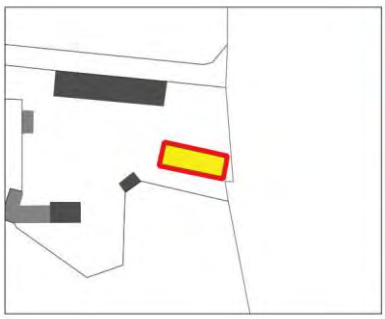
USAGE

Huismes

COUETE

Lerné

LA HAYE

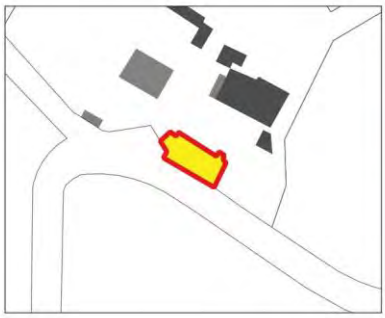


Lerné

LA GRANDE CHEMINEE

Lerné

LES PLACES



La Roche-Clermault

CHARGE

La Roche-Clermault

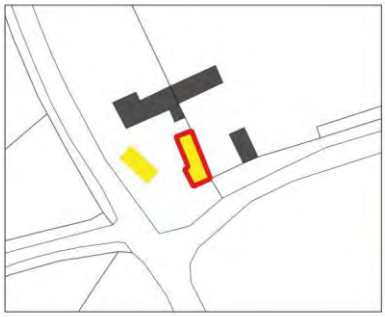
CHARGE

Savigny-en-Véron

BERTIGNOLES

Savigny-en-Véron

LA NOUE



Savigny-en-Véron

LA NOUE

Savigny-en-Véron

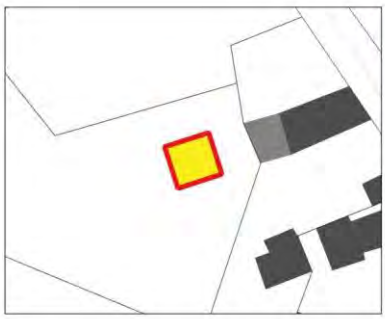
CHEVIRE

Savigny-en-Véron

LE PETIT RAIFAULT

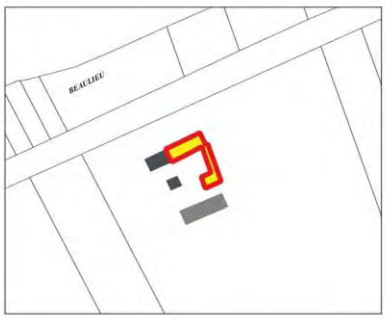
Savigny-en-Véron

LE PETIT CHOUZE



Savigny-en-Véron

BEAULIEU



Savigny-en-Véron

FOUGERES

Savigny-en-Véron

BERTIGNOLES

Savigny-en-Véron

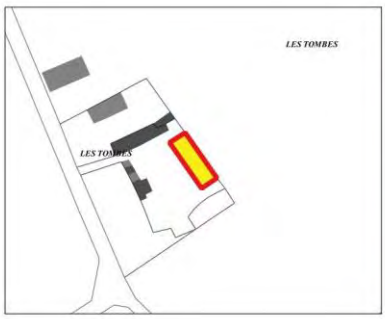
CHEVIRE

Savigny-en-Véron

BERTIGNOLES

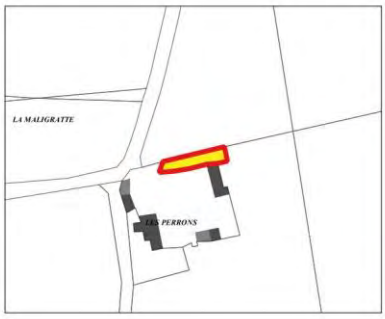
Seuilly

LES TOMBES



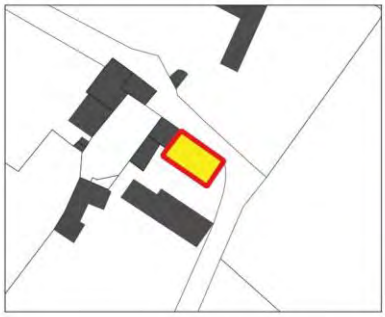
Seuilly

LES PERRONS



Seuilly

LA GUITONNIERE

Thizay

LA COUPILLERE